

Rinnane 2 4389 Vikeså

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1979

BRA: 126 m²

BRA-i: 92 m²

Rapportdato: 15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

14

TG-3

4

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39128>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, med påfølgende fare for fuktskader, lukt og redusert brukskvalitet.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av påvist funksjonssvikt på deler av vinduer, og behov for snarlige tiltak.
Skorstein over tak	Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av påvist fuktinntrengning ved pipeløp med fuktutslag i tilstøtende gulv, og ukjent årsak.
Våtrom: Bad/vaskerom	Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av sprekk i flis i våtsone og avvik i fallforhold, noe som innebærer økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Rissene vurderes å ha begrenset betydning og liten konsekvens slik forholdet fremstår i dag.
Rom under terreng	Forholdet er vurdert til TG 2. Grovkjeller er en fuktutsatt konstruksjon, og observerte mineralutslag og forhøyet fukt i treverk indikerer risiko for fuktrelaterte skader. Videre undersøkelser og tiltak bør påregnes.
Balkong, terrasse, platting	Tg2 er gitt på bakgrunn av påvist slitasje og behov for vedlikehold.
Yttervegger	Tg:2 er gitt på bakgrunn av slitasje, begynnende nedbrytning i kledning og mangelfull musetetting, noe som tilsier behov for vedlikehold og utbedring.
Takkonstruksjon og loft	TG2 er gitt grunnet mangelfull lufting og risiko for kondensering.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder, begrenset besiktelse og registrerte avvik i form av løs og manglende takstein som kan medføre økt fuktbelastning.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av høyere alder på deler avløpsanlegget, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader og vedlikeholdsbehov.
Vannledninger	TG2 er gitt grunnet høyere alder på deler rørinstallasjoner og derfor økt risiko for lekkasje.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereider	TG2 er gitt grunnet alder og forventet redusert restlevetid.
Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull luftutskiftning, registrert kondensering og utilstrekkelig tilluft, som medfører redusert ventilasjonsfunksjon.
Våtrom: Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er gitt på bakgrunn av antatt høyere alder på tettesjikt og økt lekkasjerisiko.
Våtrom: Bad/vaskerom - Sanitærutstyr	TG2 er gitt på bakgrunn av mindre funksjonssvikt og behov for enkelt vedlikehold/utbedring.
Våtrom: Bad/vaskerom - Ventilasjon	TG2 er gitt grunnet manglende tilluft.
Våtrom: Bad/vaskerom - Fukt	TG2 er gitt på bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier med usikker årsak.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Økt risiko for fuktrelaterte skader.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Manglende håndløper.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade.
Begrenset kontrollert pga snø.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat og røykvarsler er eldre en 10 år-

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

14.1.2026

Rapportdato

15.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: Liv Synnøve Grøtteland Helland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Nils Helland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Tittel:

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Balkong/terrasse er ikke besiktet på befaringsdagen grunnet snø. Forholdet er ikke vurdert, og nærmere kontroll anbefales ved snøfrie forhold.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Revidering etter ny befaring

Revidert tilstandsrapport etter ny befaring den 15.01.2026. Kjellerdel ble ikke besiktet, og tilknyttet vanntilførsel ble derfor ikke funksjonstestet. Tidligere utført funksjonstesting viste tilfredsstillende funksjon, slik beskrevet i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse:	Rinnane 2, 4389 Vikeså				
Kommunenr:	1114	Gårdsnr:	21	Bruksnr:	1
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Festenr:	2
Byggeår:	1979 - lht. eiendomsverdi				
Boligtype:	Fritidsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført med ringmur i betong/kilt naturstein, og grunnmur stedstøpt betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med villmarks panel.

Etasje skillet i stedstøpt betong/trebjelkelag.

Saltak i tre som er teknet med skifer takstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis registrert slitasje som følge av vedlikehold og alder.

Bolig tilbygget i senere tid, noe oppgradert utvendig og innvendig i den forbindelse.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere opplysning konferer med selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	97	92 Romfordeling: Entre/gang, 4 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	5 Romfordeling: Utvendig bod - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)	0	35
Kjeller	29	0	29 Romfordeling: Bodrom og vedrom. - BRA-e (eksternt bruksareal)	0	0
Totalt m ²	126	92	34	0	35

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Mur/forblending av ringmur er medregnet i arealer.

Utvendig bod - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Terrasse - ca 35 m2 - TBA

Terrasser er snødekte på befaringsdagen, og derfor vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Ukjent om det er montert drenering/fukt, ukjent praksis ved fritidsboliger. Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Eventuell drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig del av grunnmurplast er avsluttet med klemlist. Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong



Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Anbefaler nærmere kontroll ved tilkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overvåke rissene og utføre nærmere kontroll ved bedre tilkomst. Utbedring bør vurderes dersom rissene utvikler seg eller øker i omfang.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Ukjent om det er kryp kjeller under deler av konstruksjon, begrenset tilkomst for kontroll grunnet snø på befaringsdagen. Kryp kjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll ift. fuktsikring og luftgjennomstrømning dersom det er kryp kjeller.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv. Ved hulltaking i påforet vegg registreres det 19,1 vekt prosent i treverket. Eiere opplyser at det kan være vått på betonggulvet i kjelleren, konferer med eier for nærmere informasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjeller, overvåke fuktforholdene og vurdere behov for fuktreduserende tiltak. Eventuell drenering og terrengfall bør kontrolleres, og videre undersøkelser bør gjennomføres dersom kjelleren tas i bruk utover grov standard.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkong fremstår som teknet sett fra kjellertrapp. Det anbefales nærmere kontroll ved bedre tilkomst. Det ble ikke registrert fukt i underliggende kjeller ved besiktelse i 2024. Det er observert normal slitasje på synlige deler av rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser, evt. membraner når den er snøfri. Rekkverk anbefales montert iht. krav.	

TG-2

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig fra 1980/1992/2012, nedbrytning i enkelte karmner/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

- Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Registrert fukt i enkelte foringer, hovedsakelig i stuedel, dette skyldes slitte og løse glasslister utvendig. Ingen registrert fukt i omliggende gulv og vegg. Må påregnes oppgradert på kortere sikt.
- Generell iring i beslag/hengsler.
- Lukke vindu i stue og soverom ved entre er noe stri å betjene.
- Ytterdør tilslutter ikke karm tilstrekkelig, dette fører til kondensering ved større temperaturforskjeller inne og ute.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Generelle justeringer/smøring anbefales.
Slitte/løse glass lister må påregnes oppgradert for å hindre skader.

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000



6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Yttervegg kledd med liggende villmarkspanel, tilsynelatende med varierende alder. Stedvis noe malingslitt og tørkesprekker utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nær fuktig miljø. Registrert nå råte i vannklaffer. Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Eier opplyser at det jevnlig har blitt satt ut musefeller i kjeller, og mus har blitt fanget, senest i 2023.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Musetetting må enkelte steder påregnes justert/supplert for å hindre skadedyr å komme inn i bygning.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-3

Registrert fuktmerker/saltutslag omliggende pipeløp, fuktutslag i mindre del av gulv omliggende pipeløp stue.
Pipe trekker fukt, ukjent om det grunnet utett pipe, og eller utett overgang tak/pipevange.

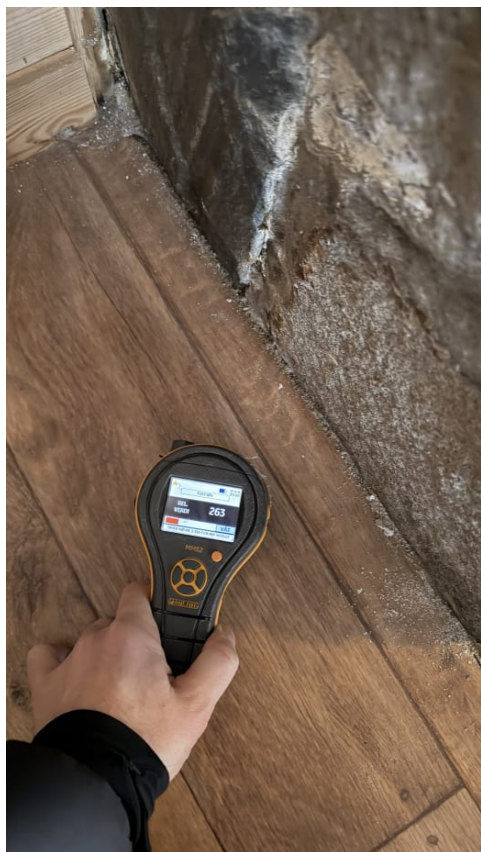
Merknad innvendig:
-Manglende tetting av rørstuss i pipe ved ildsted.
-Avskalling i brannsplate i ildsted.
-Svimerker i plate/gulv foran ildsted.

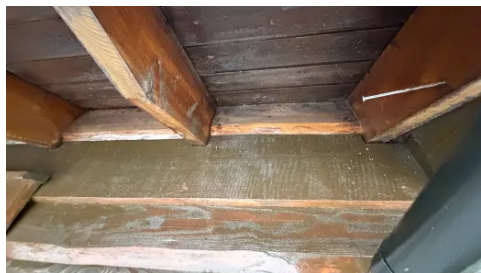
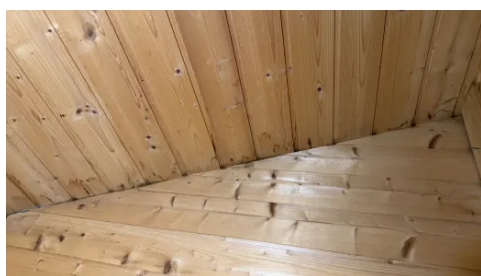
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere pipebeslag og nytt bly.
Nærmere kontroll/utbedring av fukt i gulv.

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000





Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Innredet (lukket konstruksjon)

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Ja

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Ja

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

Tiltent luftespalte ved raft er redusert/tettet, trolig for å hindre inndrev av snø, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.

Det registreres fuktmerker i overgang tak/yttervegg på "soveroms del". Dette skyldes trolig kondensering, trolig som følge av mangelfull tetting/klemte overgang diffusjonsplast. Konstruksjons oppbygging ift. luftning anbefales nærmere gjennomgått.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomgå takkonstruksjonens lufting og sikre tilstrekkelig luftespalte ved raft. Tetting og overganger for diffusjonsplast bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risiko for kondensering.

6.10 Taktekking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Taket er tekket med takstein fra tilbygg(antatt skifer), ikke tilstrekkelig besiktet grunnet snø på befaringsdagen. Tilstand satt iht. alder og registrerte merknader.

Merknader:

- Løs takstein i sløys på befaringsdagen.
- Manglende takstein ved nedre del av sløys ved entre, dette fører til at vann ikke blir ledet tilstrekkelig. Økt fuktbelastning på kasse/stubord.

Opplysning gitt i egenerklæring:

Taktekking

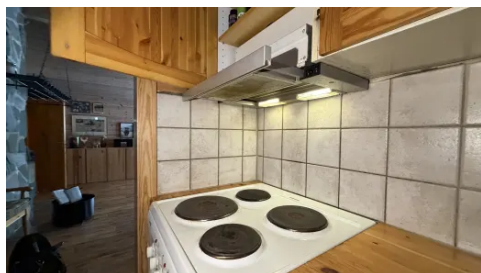
"Det er tett, men i mønet over inngangsdøra så mangler det en "stein" som gjør at ikke alt vann renner i renna."

Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år.
Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.
Påviste skader anbefales utbedres.

6.11 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med lys profilerte/slette fronter med heltre benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Påregnelig med noe mindre justering av enkelte fronter. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest. Det ble registrert noe ulyd samt mindre irr i innfestning til avtrekksvifte. Det anbefales å kontrollere innfestning til avtrekksvifte og utføre rengjøring og vedlikehold ved behov for å redusere ulyd og videre korrosjon.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Vinduer på mindre soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. (Krav til takhøyde: minimum 2,20 m i bolig)	

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Manglende håndløper.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Begrenset kontrollert pga snø.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat og røykvarsler er eldre en 10 år-	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

6.13 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Kjellerdel ble ikke besiktet, og avløpsrør ble derfor ikke funksjonstestet. Tidligere utført funksjonstesting (2025) viste tilfredsstillende funksjon og er lagt til grunn i rapporten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.14 Vannledninger



Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kjellerdel ble ikke besiktet, og vanntilførsel ble derfor ikke funksjonstestet. Tidligere utført funksjonstesting(2025) viste tilfredsstillende funksjon og er lagt til grunn i rapporten.

Er det etablert fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Ikke kontrollert

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrør med antatt varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Fordeler skap for vann er ikke lokalisert.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

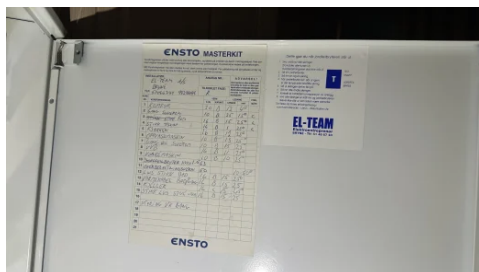
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger anbefales skiftet ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken

6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

Samsvarserklæring foreligger ikke.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Merknader:

-Løs stikkontakt ved bereder, entre og kjøkken.

-Enkelte koblingsbokser manglet deksel på befaringsdagen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

El-anlegg i fritidsbolig uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.16 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

300L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

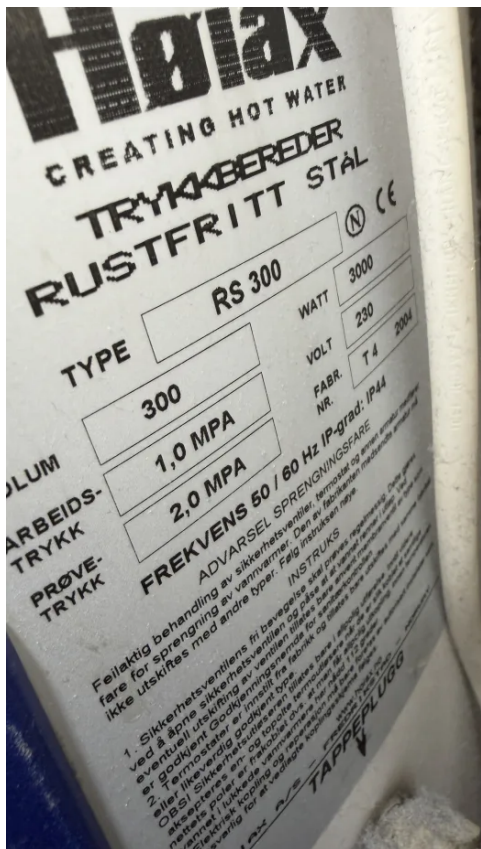
Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja



Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen fra 2004 har passert 20 år og har usikker rest levetid.
Tilstand satt iht. alder.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har naturlig avtrekk via vindusventiler, mekanisk ventilering på våtrom.
Bygningen generelt er lite utluftet ift. bruksbelastning, registrert kondensering i vinduskarmer.
Det er manglende tilluft spalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.
Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering, og tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.18 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisje, toalett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, servant i innredning, og vannuttak for badekar.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

Ca 77 mm sokkel/dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fliser er noe ujevn montert, stedvis "bom", heft/dekning av fliselim under fliser.

-Sprekk i en flis omliggende sluk i dusj, forårsaket av spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg:3.

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk og vegg ved spyling i dusjnisjen synlig misfarging i fuger. Ingen umiddelbar behov for tiltak foruten rengjøring.

-Vindu er plassert i våtsone. Funksjon ivaretatt med tett dusjnisje, ingen behov for tiltak.

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

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

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

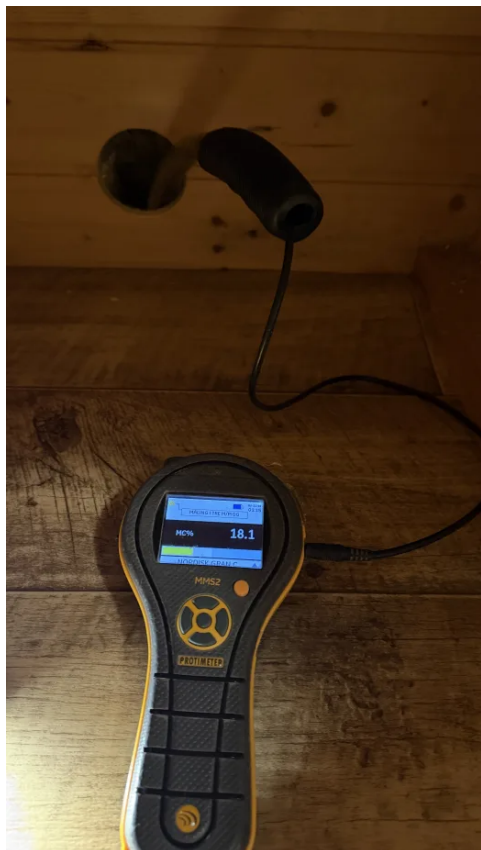
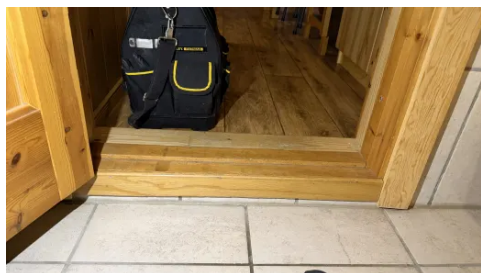
Det anbefales å utbedre hulrom ("bom") i fliser ved bruk av bi-imp eller tilsvarende egnet metode.

Videre anbefales nærmere kontroll av membranoppbrett i dørterskel/sokkel, samt vurdering av tiltak for sprekk i flis og avvik i fallforhold i dusjsone.

Kostnadsestimat overflater

Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder. Manglende trinse tilknyttet dusjdør.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Montere trinse til dusjdør.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Det er registrert variable fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende soverom. Årsaken er ukjent, men forholdet vurderes å kunne skyldes kondensering. Fritidsboligen har begrenset bruk og naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemålinger.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å sikre bedre ventilasjon og følge med på fuktforholdene. Videre undersøkelser bør gjennomføres dersom fuktverdiene vedvarer eller øker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.19 Utvendig trap/mur

Beskrivelse

Støttemur/utvendig trapp oppført i naturstein, ingen registrerte skader. Begrenset tilkomst grunnet snø.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

6.20 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert trehvit utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Dør til soverom ved entre henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

6.21 Etasjeskillet

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er ikke innbefattet i forskrift til avhendingsloven, etasjeskillet er likevel kommentert men ikke vurdert med tilstand eller konsekvens i denne rapport.

Overflater med varierende alder, normal brukslitasje i overflate ift. alder.

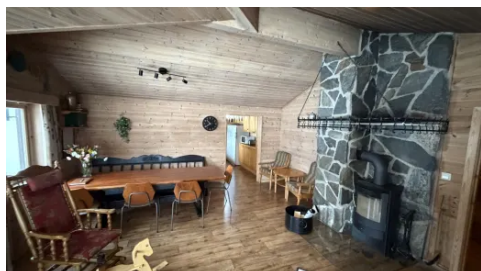
Merknader:

- Registrert fukt i mindre del av gulv omliggende pipeløp, dette skyldes utett pipe/overgang pipe over tak. Påregnelig med oppgradering.
 - Ujevn montering av flis i entre, registrert bom/sprekk i flis ved mur.
- Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Registrert saltutslag i plate i eldre del.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres ca 18 mm avvik total planhet på soverom ved entre.

Ved enkel nivellering registreres ca 20 mm avvik total planhet i stue.



6.22 Renner og nedløp

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, begrenset tilkomst for kontroll

Merknad:

-Løs endetetting på takrenne over entre.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral