

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bygdavegen 72 , 5652 ÅRLAND

 SAMNANGER kommune

 gnr. 18, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 20489-2444

Eiendomsverdi ref nr: TY1463

Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS

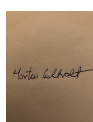
Sertifisert Takstingeniør: Morten Soltvedt




7-Fjellstakst as

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

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

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 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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 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 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, 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.

! 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.

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

Fritidsbolig håp et plan med store terrasser i trekonstruksjon. Uteområde er i all hovedsak naturtomt.

Bygningen har grunnmur og blindkjeller, yttervegger i bindingsverk med liggende og stående trekledning. Skrått yttertak med tekking av ulik type.

Bygget er noe oppgradert, men har fortsatt behov for ytterligere oppgradering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..

Det er tekket med papp og stålplater og har tilstrekkelig helning. Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger. Undertak er kontrollert for fukt skjolder, skader og andre avvik.

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje og skade

Det mangler nedløpsrør lokalt og beslag rundt pipe og luftekanal har slitt tildekking.

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende og stående trekledning som er utlektet.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fukt skjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasegrad. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Eldre ytterdør med stående trepanel. Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Terrasser i trekonstruksjon med tilkomst fra terreng. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med eldre furu. Innvendige vegger og himling med panel og malte plater. Overflater er kontrollert for knirk, svipt og visuelt for utførelse og slitasje.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Pusset, malt og forblendet pipe. Eldre peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feie luke ikke kontrollert.

Det er tilkomst til krypkjeller via åpning i grunnmur. Den er undersøkt mht ventilering og fuktnivå i synlig treverk.

Innvendige dører er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegg. Plastsluk med ukjent utførelse. Varmekabler i gulv, dusjhjørne, naturlig ventilasjon og biotoalett. Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme. Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

Sluk uten tilfredstillende membran.

Benkeskap med nedfelt servant.

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Komfyr og kjøleskap/frys. Ventilator montert over komfyr på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør i kombinasjon med pex rør.

Avløpsrør i plast av nyere type.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken Vv beholder med ukjent alder plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser. Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med blindkjeller. Eiendommen er plassert i skrånende terreng. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

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

[Gå til side](#)

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

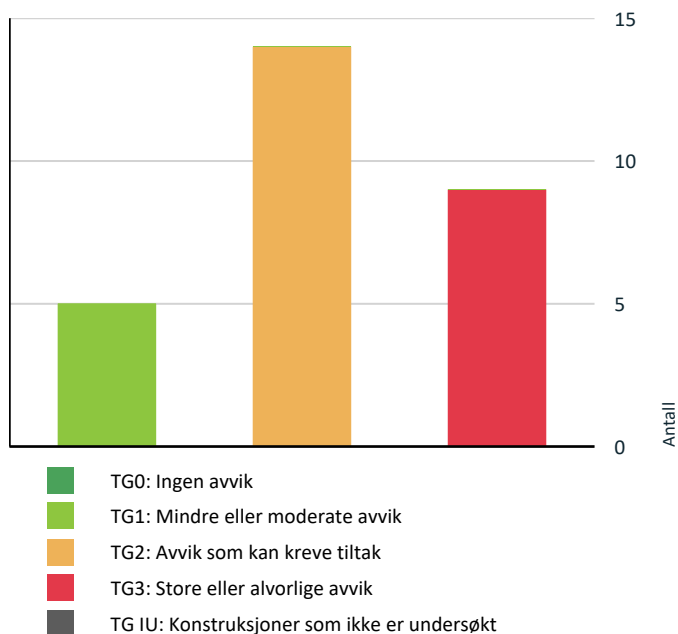
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Siste tilbygg fremkommer ikke på mottatte tegninger.

Noe endret plan løsning og bad etablert.

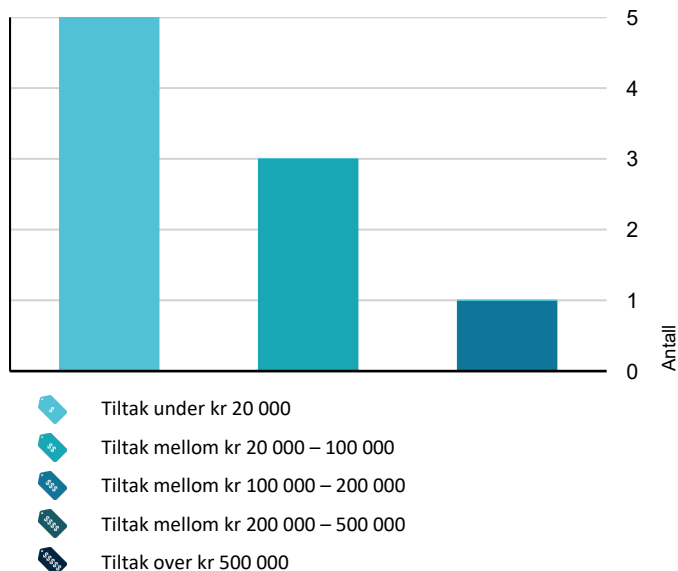
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar

Anvendelse
Fritid

Standard
Fritidsbolig oppført i 1960, tilbygget i flere omganger, med gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt



UTVENDIG

! TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde og fra innvendige loftsrom..
Det er tekking med papp og stålplater og har tilstrekkelig helning.
Tekking er kontrollert for slitasje, skader, utførelse og overganger.
Undertak er kontrollert for fuktskjolder, skader og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er høy slitasjegrاد på deler av tekking.
Forhøyet fuktnivå i undertak og lokale utettheter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av tekking og undertak i nær fremtid

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp med ukjent alder, som er fremstår med noe slitasje og skade
Det mangler nedløpsrør lokalt og beslag rundt pipe og luftekanal har slitt tildekking.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppgradering av renner, nedløpsrør og beslag

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår med liggende og stående trekledning som er utlektet.

Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av luftespalte og sikring mot mus anbefales, vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon med taksperrer og kaldt loft. Konstruksjonen er sjekket for svanker i mønet og tak gjennomføringer sjekket for fuktskjold, lysinntrengning, råte, sopp og skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjvheter.
- Det er avvik:

Mangler tilfredstillende gjennomlufting på raft og i møner. Spor etter aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre gjennomlufting anbefales og tiltak mot mus påregnes. Konstruksjonen må avrettes ved utskifting av undertak og tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med og uten isolerglass og med varierende slitasjegrad. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre ytterdør med stående trepanel.
Dører er undersøkt for slitasje, vandring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har bruks og alders slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering og utskifting av dør



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i trekonstruksjon med tilkomst fra terreng.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje i dekke og rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokal oppgradering må påregnes



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv med eldre furu.
Innvendige vegger og himling med panel og malte plater.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale skader som medfører avgitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering på sikt

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstillende ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting. Anbefales da eksternt råd av mulig løsning, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset, malt og forblendet pipe.

Eldre peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart. Ildfast plate fremfor, feie luke ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe slitasje i overganger.
Peisovn med rust utslag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av ildsted.

Det anbefales nærmere utredning av pipe og innvendig rør montert.



! TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tilkomst til krypkjeller via åpning i grunnmur.
Den er undersøkt mht ventilering og fuktnivå i synlig treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales, tiltak kan ikke utelukkes, estimat gjelder nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er undersøkt for slitasje, skader og åpne/lukke mekanisme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på enkelte innvendige dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer med dette avvik



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv og vegg.

Plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, naturlig ventilasjon og biotoalett.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser og for generell slitasje. Vindu er også sjekket relatert samme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe slitasje i overganger, kantsprang og manglende finish på utførelse. Utette gjennomføringer registrert

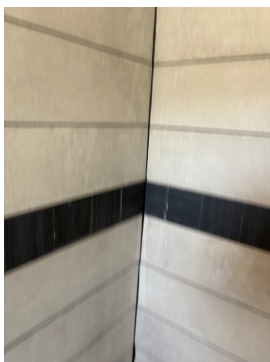
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales, oppgradering må påregnes, estimat gjelder nærmere undersøkelse

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjhjørne og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Sokkel på dusjdører hindrer imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk. Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må påregnes oppgradering på sikt



1 ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk uten tilfredstillende membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Estimat gjelder nærmere undersøkelse

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er forhøyet fuktverdi i hulltaking.

Må ses i sammenheng med fuktnivå i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak kan ikke utelukkes på sikt og bør hensyntas ved oppgradering av bad



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske.

Komfyr og kjøleskap/frys.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over komfyr på kjøkken.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør i kombinasjon med pex rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Synlig lekkasje i kobling på bad

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Estimat gjelder nærmere undersøkelse

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast av nyere type.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vv beholder med ukjent alder plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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.

Ukjent

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

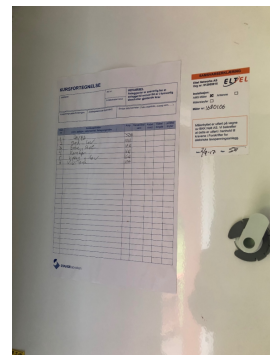
Nei

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

Ja

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

Ja Anleggets alder og manglende dokumentasjon fra tidligere eiere medfører anbefaling om uavhengig kontroll på anlegget i sin helhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med blindkjeller.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes og må vurderes i sammenheng med drenering

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Lovpålagte sikringsforhold er kontrollert i tråd med forskriftskrav

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	61			61	39
SUM	61				39
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:
Vindfang: 2,7
Bad: 3,1
Stue/kjøkken: 28,1
Soverom 1: 12,5
Soverom 2: 8,0
Bod: 3,8

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Siste tilbygg fremkommer ikke på mottatte tegninger.
Noe endret plan løsning og bad etablert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Nærmere undersøkelse knyttet til godkjente tegninger anbefales.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Sunniva Daldorff Workinn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	18	63		0	915.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bygdavegen 72

Hjemmelshaver

Workinn Sunniva Daldorff

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Det er mulig parkering ved offentlig vei og opparbeidet sti til eiendommen

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vanntilførsel fra brønn

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til spredning.

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende, hovedsakelig naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	13.05.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	13.05.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.