

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Rota 12 , 4230 SAND
 SULDAL kommune
 gnr. 5, bnr. 2, fnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 22172-1025

Referansenummer: VC7168

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



TR
TAKST ROGALAND AS

 **NITO**

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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-rogaland.no

484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og muselort i bod under hytte.

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med søyler / pilarer
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler / villmarkspanel.
Saltak som er belagt med torv.
Vinduer / balkongdør med 2-lags glass.
Takrenner i alu. og nedløp med kjetting.

Sør / Øst / Vest vendt balkong på 75 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra vindfang og bod.

Nordøst vendt balkong på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og ned til stamp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, teppe på soverom mot Sør, blegg på hems, fliser på bad og vindfang.

Vegger er i hovedsak belagt med panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Profilerte innerdører i tre.

Bratt hemstrapp i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv, panel på vegger og i tak.

Det er etablert servantskap, klosett, dusjkabinett og elektrisk gulvvarme.

Hulltaking er foretatt under seng på soverom inn mot bad, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, benkeplate i tre, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyr og kjøll / fryseskap.

Beha kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er lagt opp plast og kobberrør i Januar 2022. Arbeid utført av Kristoffer Sirevåg AS.

Det er lagt opp plast avløpsrør i Januar 2022. Arbeid utført av Kristoffer Sirevåg AS.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk kjøkken.

Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken. Montert 28.10.2022 - Arbeid utført av Klima og energiteknikk AS.

OSO S 200 saga std. - 194 ltr. 2kW

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i utvendig bod.

Vedovn i stue, elektrisk gulvvarme i vindfang og bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

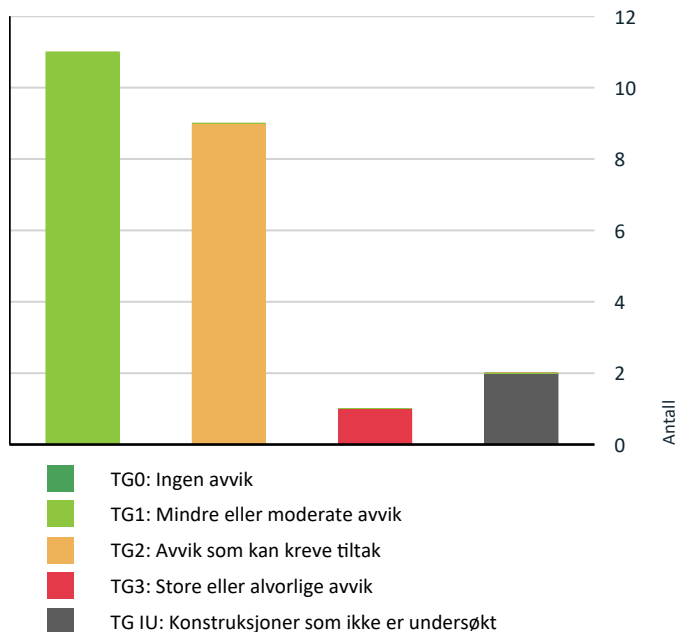
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Inntegnet bod ved vindfang er fjernet og inntegnet soverom mot Sørøst brukes som bod.

Balkongareal er større og bod under hytta er ikke tegnet inn, det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette.

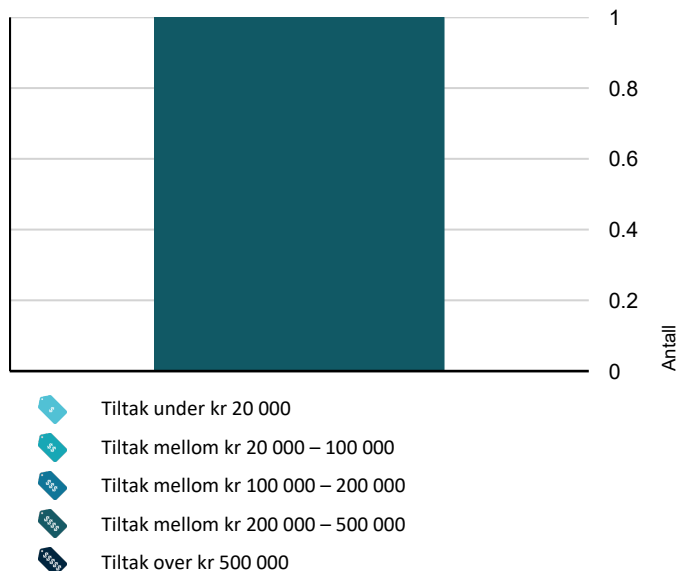
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fliser på gulv, panel på vegg og tak.

Det er etablert servant, toalett og dusjkabinett.

TG-3 pga. Manglende sluk, manglende tettesjikt i våtsoner "bom" i gulvfliser, manglende heft mellom flis og underlag og manglende mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er montert kjettinger som nedløp rundt hytten. Dette kan føre til stedvis vannansamlinger, ved mye nedbør.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres punktert glass i 2 stk. stuevinduer mot Sørøst i utstikk, stedvis tegn etter innvendig kondens, stedvis slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold og luftsirkulasjon innvendig.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i stue, målt fra vindfang dør til vegg mot Sørøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres sprekker i varmemfordelingsplater i vedovn.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er etablert en bratt hemstrapp i tre, uten rekkverk.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innerdør til soverom mot Sør og vindfang tar i karm.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis skjevheter i søyler / pilarer.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er montert mekanisk avtrekk, men avtrekksrør avsluttes over kjøkkenskap og er ikke ført ut. I følge eier er det montert kullfilter.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



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



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2000

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge tidligere salg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak / taktekking er dekket av snø på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av tak, når forholdene tillater dette å snøen er borte.

Nedløp og beslag

Takrenner i aluminium og kjetting som nedløp.

I følge eier er takrenner byttet i ca. 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert kjettinger som nedløp rundt hytten. Dette kan føre til stedvis vannansamlinger, ved mye nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere nedløpsrør i alu. Helt ned til bakke, med montert utkast for bedre bortledning av vann fra hytta.



Veggkonstruksjon

Liggende villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Åpent loft.

TG 2 Vinduer

Vindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres punktert glass i 2 stk. stuevinduer mot Sørøst i utstikk, stedvis tegn etter innvendig kondens, stedvis slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold og luftsirkulasjon innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Anbefaler å bytte vinduer som er punkterte, overfatebehandle slitte overflater og holde luftespalter i vindu åpne, dette for å unngå råteskader.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.



TG 1 Dører

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør / Øst / Vest vendt balkong på 75 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra vindfang og bod.

Tilstandsrapport

Nordøst vendt balkong på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og ned til stamp.

Balkong er dekket av snø på befaringstidspunktet. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av tak, når forholdene tillater dette å snøen er borte.

Det registreres noe skjevheter i rekkverk mot Nord og stedvis dårlige søyler / pilarer. Anbefaler å rette opp dette.

Balkongareal var vanskelig å måle pga. mye snø på befaringstidspunktet, noe arealavvik på balkonger kan forekomme.

Balkongarealet er større enn det som er tegnet inn på byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utvidelse av balkong.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, teppe på soverom mot Sør, blegg på hems, fliser på bad og vindfang.

Vegger er i hovedsak belagt panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i stue, målt fra vindfang dør til vegg mot Sørøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Vurdering av avvik:

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i stue, målt fra vindfang dør til vegg mot Sørøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er utført tilsyn 06.10.2025 av Haugaland Brann og redning iks, uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i varmfordelingsplater i vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte varmfordelingsplater.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Bratt hemstrapp i tre.

Vurdering av avvik:

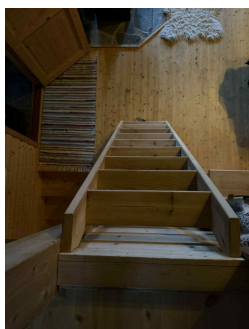
- Det er avvik:

Det er etablert en bratt hemstrapp i tre, uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere rekkverk på hemstrapp.



TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innerdør til soverom mot Sør og vindfang tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å justere innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Fliser på gulv, panel på vegg og tak.

Det er etablert servant, toalett og dusjkabinett.

TG-3 pga. Manglende sluk, manglende tettesjikt i våtsoner "bom" i gulvfliser, manglende heft mellom flis og underlag og manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å etablere sluk, flyte stilstrekkelig fall til sluk, montere mekanisk avtrekk, nytt tettesjikt i våtsoner og nye overflater som fek. fliser / belegg / våtromsplater.

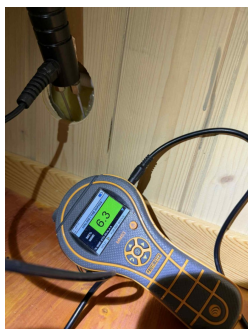
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under seng på soverom inn mot bad, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, benkeplate i tre, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyr og kjøll / fryseskap.

Anbefaler å montere waterguard under kjøkkenbenk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beha kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

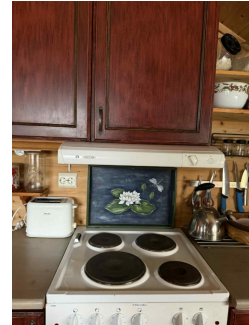
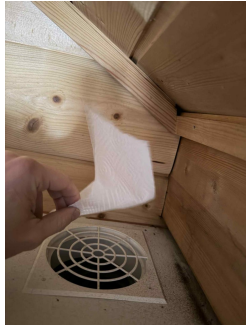
- Det er avvik:

Det er montert mekanisk avtrekk, men avtrekksrør avsluttes over kjøkkenskap og er ikke ført ut. I følge eier er det montert kullfilter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjonskanal fra mekanisk kjøkkenventilator, gjennom yttervegg og ut i det fri.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er lagt opp plast og kobberør i Januar 2022. Arbeid utført av Kristoffer Sirevåg AS.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Det er lagt opp plast avløpsrør i Januar 2022. Arbeid utført av Kristoffer Sirevåg AS.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilerings via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

Montert 28.10.2022 - Arbeid utført av Klima og energiteknikk AS.

Anbefaler service på varmepumpen.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

OSO S 200 saga std. - 194 ltr. 2kW

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i utvendig bod.

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.

2011 I følge eier ble det lagt inn størm i 2011.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018, arbeid utført av Oneco, opplegg varmepumpe 2022 og feilsøking lampe / stikk i 2023 arbeid utført av Helgevold.

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, brannpill 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 Fritidsboligen's elanlegg er uten dokumentasjon, manglende eltilsyn og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuksikring og drenering

Det er ikke etablert drensør rundt hytta, kun naturlig drenering i terrenget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført på søyler / pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis skjevheter i søyler / pilarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler jevnlig observasjoner av søyler / pilarer, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

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

! 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.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

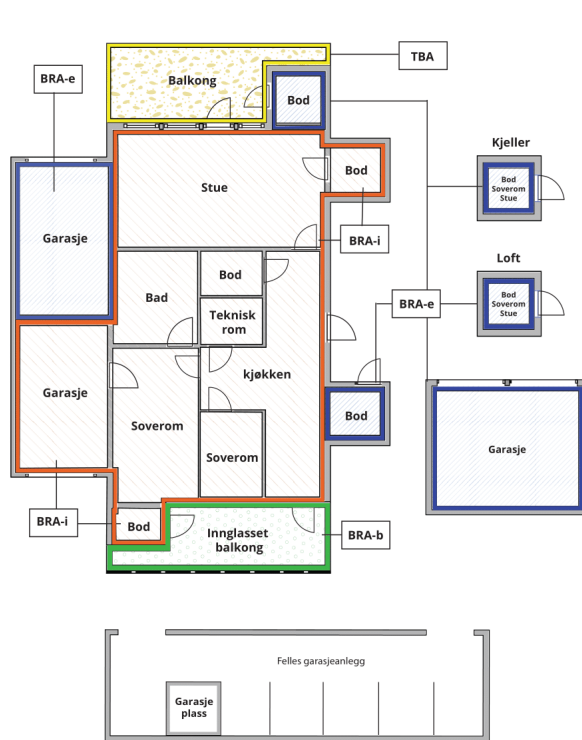
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	64	3		67	89		67
Hems						21	21
SUM	64	3			89	21	88
SUM BRA	67						

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig bod på 3 kvm.

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,25 mtr. - 3,36 mtr. Hems 0,80 mtr. - 1,79 mtr. og utvendig bod BRA-e 1,735 mtr. - 2,452 mtr.

Arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir (GUA (Gulvareal)).

Utover overnevnte areal er det bygget en redskapsbod under hytten. Denne har gulvareal på 6 kvm. Denne er ikke medtatt i arealene over pga. takhøyde lavere en 190 cm. Takhøyde bod 1,55 mtr. - 1,95 mtr. Boden er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på denne. Boden er ikke tilstandsvurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Balkongareal var vanskelig å måle pga. mye snø på befaringstidspunktet, noe arealavvik på balkonger kan forekomme. Balkongarealet er større enn det som er tegnet inn på byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utvidelse av balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet bod ved vindfang er fjernet og inntegnet soverom mot Sørøst brukes som bod.

Balkongareal er større og bod under hytta er ikke tegnet inn, det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	5	2	16	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Rota 12							
Hjemmelshaver							
Berg Cynthia, Berg Espen Vidar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fitidsboligen ligger i på Rota v/ Gullinger i Suldal kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.