

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dingevegen 2193, 5966 EIVINDVIK
 GULEN kommune
 gnr. 15, bnr. 219

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 19995-1281

Referansenummer: QM1385

Autorisert foretak: Vestlandske Takst & Tilstandsrapport
Gunnar Westrheim

Vår ref: Øyvind Westrheim



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Øyvind Westrheim
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@vestlandske.no
416 96 812



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Noe elde og slitasje er registrert, og vedlikehold må påregnes. Se forøvrig hvert enkelt punkt i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel på plater av kryssfiner/osb.
Nedløp og beslag i plast og metall. Vindski på tak på tilbygget er i trevirke.
Reisverk i bindingsverk i tre med liggende trekledning.
Prefabrikerte takstoler med fast undertak.
2lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
Malt hovedytterdør i tre. Malt boddør.
Altandører i trevirke med glassfelt.
Markterrasse i trekonstruksjon oppbygget på betongsøyler. Rekkverk i trevirke.
Utvendige trapper i trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Furobord på gulv. Trepanel på veggene og i himling.
Etasjeskiller er et isolert trebjelkelag mot krypkjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Vedovn tilkoblet elementpipe.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv
Innvendig trapp til hemsene er en lakkert tretrapp, såkalt Sambatrapp. Dette er en loftstrapp og den har således ikke samme krav til utforming som en trapp mellom boligrom i et vanlig hus.
Heltre furu fyllingsdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bygget har hatt krav om egenkontroll for utførende av våtrom, og dette skal være innlevert ifbm. anmodning om ferdigattest. Ved at bygningsmyndighetene har innvilget ferdigattest, har de også godkjent dokumentasjon på egenkontroll fra utførende.
Fliser og panel på vegger. Panel i himling med downlights.
Fliser på gulv med varmekabler.
Plastsluk med synlig membran i klemring.
Innredning med nedfelt servant, Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin, Toalett.
Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er brannmur og yttervegg. Det ble ikke registrert utslag ved normalt fuktsøk på tilliggende overflater. Badet er forøvrig kun benyttet med dusjkabinett, og fuktbelastningen er derfor meget begrenset.

Bod med sluk.

Panel på vegger og i himling
Vinylbelegg på gulv.
Synlig vinylbelegg klemt i plastsluk
Varmtvannsbereder og fordelerskap til vannforsyning
Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.
Det er ikke foretatt hulltaking, da rommet er en bod som ikke utsettes for vannsøl utover lekkasjevann fra installasjoner. Hulltaking er derfor åpenbart unødvendig. Det ble ikke registrert utslag ved

normalt fuktsøk på tilliggende overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Automatisk vannstopp og komfyrvakt er ikke montert, men dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet. Det anbefales likevel at dette monteres.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig rørapplegg som rør-i-rørsystem. Det var ikke tilkomst til fordelerskapet på befaringsdagen, og undersøkelsen av selve skapet er derfor noe begrenset.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk på badet og boden. Tilluft gjennom ventiler i yttervegger. Villavent avtrekksvifte er plassert i knevegg på loft.
Ca. 200 liters varmtvannstank, 2kw effekt fra Altech
Sikringsskap er plassert i innvendig bod.
Automatsikringer.
Se bilde for kursoversikt.
Brannteknisk løsning er fra byggeår. Det er ikke avdekket synlige og åpenbare endringer av brannskillene fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er fjell med steinmasser som avrettingslag.
Det er gruset inn mot grunnmur, og det fremstår som om det er gode drenerende masser rundt muren.
Lav betonggrunnmur på faste masser
Det er ikke markert for ras- og flomfare i kommuneplanen.
Det er ikke gitt opplysninger om fornyelse av vann- og avløpsledninger, og det legges derfor til grunn at disse er fra byggeår.
Det er offentlig vannforsyning via felles ledningsnett i hyttefeltet.
Det er felles avløpshåndtering via felles privat ledningsnett i hyttefeltet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger som gjør at det kan kontrolleres om bygningsmassen, herunder fasader og planløsning er lovlig etablert.

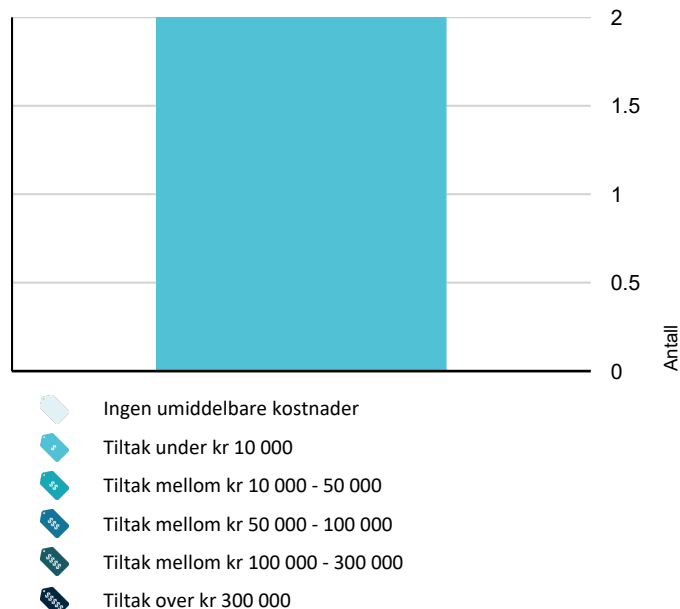
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er viktig å gjennomgå selgers egenerklæring for ytterligere opplysninger i tillegg til rapporten. Rapporten reflekterer takstmannens forhold og vurderinger på besiktigelsestidspunktet.

Det er ikke utfyllt egenerklæring fra eier.

Dersom oppdragsgiver vil påklage rapporten eller finner den uklar, må oppdragsgiver og/eller annen bruker av taksten gjøre dette gjeldende skriftlig og senest innen 7 dager etter at taksten er mottatt av oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Altandører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2007

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med pappshingel på plater av kryssfiner/osb.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og rengjør for mose.

Manglende tiltak/oppfølging kan føre til kortere levetid og fare for vanninntrenging.



Shingel takteking. En del mose på tekkingen.

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plast og metall. Vindski på tak på tilbygget er i trevirke.

Vurdering av avvik:

- 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.
 - Det er avvik:
- Plastbelegg på takhette er begynt å flasse. Takrenner

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Takhette og takrenner må ettersees jevnlig og evt utbedre stedene hvor det flasser.

Råteskadet vindski må skiftes ut.



Takhette flasse av overflatebehandling



Råteskadet vindski

! TG 2 Veggkonstruksjon

Reisverk i bindingsverk i tre med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Bodtilbygget mot nord stenger for luftingen i kledningen her.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:

Trevirket må overflatebehandles for å lukke sprekker og sikre mot vanninntrenging i kledningen.

Ny lufting bør etableres.

Tilstandsrapport



Oppsprekninger i treverket



Mangler lufting ved bodtilbygg

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Prefabrikerte takstoler med fast undertak.

TG 2 Vinduer

2lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det mangler vannbord vannbord over vindu i nord.

Beslagene på vannbordene under vinduene er ikke freset inn i listverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes en del vedlikehold av trevirke i vinduene.

Vannbord må monteres.

Beslag under vindu bør kontrolleres og fuges tett for å hindre vanninntrenging.



Vindu har slitasje



Vindu mangler vannbord

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør i tre. Malt boddør.

Vurdering av avvik:

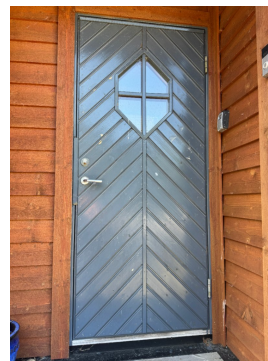
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler belistning rundt boddør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Listverk og vannbord må monteres.



Hoveddør

Tilstandsrapport



Boddør

TG 2 Altandører

Altandører i trevirke med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

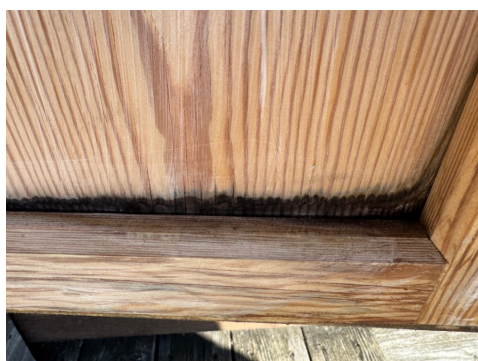
Platen på dør mot sør ser ut til å ha vært skiftet, men det er noe merke etter fukt på innsiden i nedre kant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.



Altandør mot sør, utside



Altandør mot sør, innside

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i trekonstruksjon oppbygget på betongsøyler. Rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mye slitasje på terrassebordene. Noen av bordene er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen terrassebord må skiftes ut.



Terrassebord

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er en del slitasje og skjevheter i trevirket på de utvendige trappene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Skjevheter bør rettes opp, og skadet trevirke skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp

INNENDIG

TG 2 Overflater

Furobord på gulv. Trepanel på veggene og i himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Gulv, spesielt på stuen har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedsliping og overflatebehandling bør foretas.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er et isolert trebjelkelag mot krypkjeller.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn tilkoblet elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

! TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert ekskrementer fra mus i krypkjelleren og i kneveggene på loftet.

Det ble registrert to mindre merker etter fukt, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak mot mus må iverksettes.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser om årsaken til disse merkene.



Krypkjeller



Fuktmerker

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp til hemsen er en lakkert tretrapp, såkalt Sambatrapp. Dette er en loftstrapp og den har således ikke samme krav til utforming som en trapp mellom boligrom i et vanlig hus.



Sambatrapp til hemsen

! TG 1 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bygget har hatt krav om egenkontroll for utførende av våtrom, og dette skal være innlevert ifbm. anmodning om ferdigattest. Ved at bygningsmyndighetene har innvilget ferdigattest, har de også godkjent dokumentasjon på egenkontroll fra utførende.



Bad

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og panel på vegger. Panel i himling med downlights.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall på badegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran i klemring.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Sluk bad

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin, Toalett.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er brannmur og yttervegg. Det ble ikke registrert utslag ved normalt fuktsøk på tilliggende overflater. Badet er forøvrig kun benyttet med dusjkabinett, og fuktbelastningen er derfor meget begrenset.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Bod med sluk.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 1 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og i himling

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er dårlig fall, men rommet skal kun håndtere eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg klemte i plastsluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Varmtvannsbereder og fordelerskap til vannforsyning

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på badet. Tilluft gjennom spalte i dørterskel.

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke fortatt hulltaking, da rommet er en bod som ikke utsettes for vannsøl utover lekkasjevann fra installasjoner. Hulltaking er derfor åpenbart unødvendig. Det ble ikke registrert utslag ved normalt fuktsøk på tilliggende overflater.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Automatisk vannstopp og komfyrvakt er ikke montert, men dette var heller ikke et krav på oppføringstidspunktet. Det anbefales likevel at dette monteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Noe skjeve fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Justere fronter.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronten på kjøkkenviften er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fronten på kjøkkenventilatoren bør festes på nytt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendig røropplegg som rør-i-rørsystem. Det var ikke tilkomst til fordelerskapet på befaringsdagen, og undersøkelsen av selve skapet er derfor noe begrenset.



Fordelerskap for rør plassert i innvendig bod

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på badet og boden. Tilluft gjennom ventiler i yttervegger. Villavent avtrekksvifte er plassert i knevegg på loft.



Villavent avtrekksvifte

! TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank, 2kw effekt fra Altech

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Til tross for at det ikke er et krav, er det en klar anbefaling å endre tilkoblingen.



VV-bereder 198l.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i innvendig bod.

Automatsikringer.

Se bilde for kursoversikt.

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.
2007 Ingen total utskifting siden byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er lagt inn lys i utvendig bod. Dette er ikke utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på nytt anlegg, men ikke på montering av lys og strøm i utvendig bod.
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, branntillop 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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

Tilstandsrapport

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 Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget av elektroinstallatør, da det mangler samsvarserklæringer for deler av det elektriske arbeidet.

Generell kommentar

Nytt anlegg i 2007. Det eneste som er endret siden installasjonen fra byggeår er at det er lagt inn strøm i utvendig bod. Dette er gjort av ufaglærte. Det er prisen for el-kontroll som er angitt, da det ikke er mulig å fastslå avvik før denne er foretatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap

Kurs:		Wergeland Elektro AS		elfag	
Kurs nr:		TN - 400 Volt		Tilkoppl. Fase L1 - N	
1	Sikkk komfyr	B 16	2x2,5/10m/A		
2	Sikkk Vaskemaskin	C 16	2x2,5/10m/A		
3	Sikkk ute	B 16	2x2,5/10m/A		
4	Varmer i stov	C 16	2x2,5/10m/A		
5	Sikkk oppvaskmaskin / sikkk kjøkken	C 10	2x1,5/15m/A		
6	Stove + Lys kjøkken	C 10	2x1,5/15m/A		
7	Soverom + gang + Bod	C 10	2x1,5/15m/A		
8	Bud + Hems	B 10	2x1,5/15m/A		
9	VVB				
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20	Overlastvern 2 x 40 A				

Kursfortegnelse

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannteknisk løsning er fra byggeår. Det er ikke avdekket synlige og åpenbare endringer av brannskillene fra byggeår.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Produksjonsår eller påfyllingsår er ikke kjent. Det er eiers ansvar å holde dette i orden.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er fjell med steinmasser som avrettingslag.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er gruset inn mot grunnmur, og det fremstår som om det er gode drenerende masser rundt muren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Lav betonggrunnmur på faste masser



Lav betonggrunnmur

TG 0 Terrenghold

Det er ikke markert for ras- og flomfare i kommuneplanen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om fornyelse av vann- og avløpsledninger, og det legges derfor til grunn at disse er fra byggeår.
Det er offentlig vannforsyning via felles ledningsnett i hyttefeltet.
Det er felles avløpshåndtering via felles privat ledningsnett i hyttefeltet.



Utvendige rør.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/71 m²

Fritidsbolig: Bad, Stue/kjøkken, Entré, Bod, Gang, 3 Soverom, Annet rom med sluk, Hems

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer solgt nært i tid. Vi har lagt til grunn eiendommer i området solgt fra 2021 til i dag. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i direkte sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eikeskarbakken 11 ,5966 EIVINDVIK 68 m ² 2007 2 sov	15-05-2022	3 290 000	3 350 000		3 350 000	49 265
2 Eikeskarbakken 18 ,5966 EIVINDVIK 69 m ² 2007 3 sov	14-03-2021	3 300 000	3 200 000		3 200 000	46 377
3 Eikeskarbakken 3 ,5966 EIVINDVIK 87 m ² 2010 3 sov	23-04-2023	3 490 000	3 900 000		3 900 000	44 828
4 Eikeskarbakken 7 ,5966 EIVINDVIK 108 m ² 2010 4 sov	06-06-2021	3 700 000	3 700 000		3 700 000	34 259
5 Eikeskarbakken 9 ,5966 EIVINDVIK 106 m ² 2008 4 sov	05-09-2024	3 390 000	3 350 000		3 350 000	31 604

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felles kostnader. Dette er ca. anslag og må nærmere redegjøres for. Kr. 11 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. **11 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 000 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 790 000

Sum teknisk verdi - Fritidsbolig Kr. **3 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **3 200 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 350 000

Beregnet tomteverdi Kr. **350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. **3 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

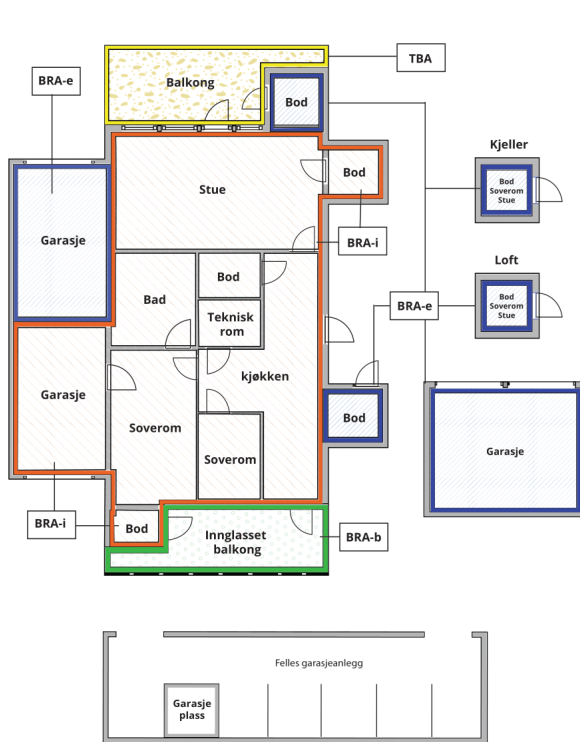
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggtetnisk 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.

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	71	8		79			79
Hems						28	28
SUM	71	8				28	107
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, annet rom med sluk	Utvendig bod	
Hems	Hems		

Kommentar

Hovedetasje:
Entré 2,5m²
Bod 3,0m²
Stue/kjøkken 36,2m²
Gang 3,1m²
Bad 3,3m²
Soverom 5,6m²
Soverom 6,3m²
Soverom 8,1m²
Utvendig bod 7,5m²

Hems 28m² gulvareal. Takhøyde er maksimalt 1,53m på hemsene.

Vær observant på at hvert enkelt rom er oppmålt for å gi et bilde på rommenes størrelse, mens innervegger skal medtas i det samlede arealet. Det kan derfor forekomme avvik ved utelukkende summering av enkeltrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger som gjør at det kan kontrolleres om bygningsmassen, herunder fasader og planløsning er lovlig etablert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	66	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Øyvind Westrheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4635 GULEN	15	219		0	887.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dingevegen 2193

Hjemmelshaver

Hansen Arild, Hansen May Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i Sollibotn Hytteeigarlag AS, ca. 4 km nord for Eivindvik sentrum i Gulen kommune, sogn og Fjordane fylke. Hytten ligger fritt og solrikt tilmed flott utsikt til alle kanter. Best er utsikten mot vest over fjorden til Hisarøy.

Nærområdet byr på turer i skog og fjell. Gode fiskemuligheter.

Fra Bergen tar det ca. 2 timer med bil til hytten. Ved Sollibotn kai (ca.10 min gange fra hytten) stopper Norled sine ekspressbåter til Sogn, Sunnfjord og Bergen. Reisetid med ekspressbåt Sollibotn – Bergen tar ca. 1,5 timer.

Adkomstvei

Det er felles privat tilkomstvei etter offentlig vei.

Tilknytning vann

Eier opplyser at det er offentlig vannforsyning via felles privat ledningsnett.

Tilknytning avløp

Det er felles privat avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Delvis opparbeidet tomt med plen, ellers noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det ikke foreligger servitutter eller andre forhold som innvirker på prisen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QM1385>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon