

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nordsjøvegen 1577 , 4365 NÆRBØ

 HÅ kommune

 gnr. 6, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1188

Eiendomsverdi ref nr: DD6138

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

 **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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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 oppført på 1960-tallet, fundamentert med ringmur og betongplate mot grunn. Deler av gulvkonstruksjonen fremstår å være utført med trebjelkelag. Det foreligger ikke synlig adkomst eller inspeksjonsmulighet til underliggende konstruksjoner.

Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Vinduer og dører med 2-lags isolerglass.

Taket har saltaksform, bærekonstruksjon i tre og er tekket med plastbelagte stålplater. Takrenner og nedløp i plast.

Boligen ble ifølge eiers representant ble det innvendig og utvendig renoverert på 1990-tallet. I samme periode ble det etablert tilbygg med bad mellom anneks og hoveddel.

Bygningen fremstår oppført og senere ombygget med varierende materialbruk og løsninger. Det må påregnes konstruksjonsmessige løsninger som avviker fra både opprinnelig og dagens byggeskikk.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgers representant.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og ved tilbygg på 90 tallet og 2017.

Fasade/kledning har stående bordkledning, varierende alder.

Kledning underliggende stuevindu sør/vest, skiftet 2017 og kledning nord/vest ved kjøkken opplyst skiftet i 2023.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Kledning opplyst behandlet i 2015.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder, hovedsakelig skiftet. Vinduer på bad, kjøkken og ett soverom skiftet i senere tid.

Øvrige vinduer på soverom, og glass i stue synes skiftet på 90 tallet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Bygningen har malt hovedytterdør, aluminiums skyvedør i hagestue.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en markterasse i trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

"Pumpehus"

Eiers kontaktperson opplyser at pumpehus/anneks tilknyttet boligen ble renoverert i 2017. Det opplyses at kun deler av den opprinnelige takkonstruksjonen gjenstår etter renoveringen. Det anbefales å konferere med eier for nærmere informasjon og dokumentasjon.

Pipe med peis i hagestue og pipeløp med ildsted i stue.

Merknad:

Eiers kontaktperson opplyser at det ble registrert lekkasje omliggende pipe i hagestue i 2023. Det ble i den forbindelse montert ny tekking i overgang pipe på tak, samt skiftet/utbedret deler av takkonstruksjon omliggende pipe innvendig. Konferer med kontaktperson for nærmere informasjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.

Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Varierende alder.

Innvendige overflater generelt oppgradert i 2023.

Vegger oppmalt i 2015.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate fra 2017.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag

Profilert hvitmalte dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og panel på vegg og tak.

Utstyr: Dusjkabinett, servant, bereder, toalett og stoppekran.

Mekanisk avtrekk.

Ca 13 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel.

Beskrivelse av eiendommen

Ca 75 mm oppbrett av belegg langs vegg.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvitmalte profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast, fra 1994/2023.

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

Vannrør fra bad til kjøkken frøs i 2013. I den forbindelse ble yttervegg kjøkken nord/vest ble påforet/etterisolert og kledd på ny. Konferer med eiers kontaktperson for nærmere opplysning.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig oppgradert på 90 tallet.

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

Ledningsnett

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

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

Mekanisk ventilering på bad og kjøkken.

Ca 50 liters varmtvannstank.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

El-anlegg fra 90 tallet, og ved foretatte oppgraderinger i 2023.

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. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er opplyst oppført på sandholdige masser.

Ift. alder og plassering er det trolig ikke montert drenering omliggende bolig.

Ringmur og plate i stedstøpt betong, varierende alder.

Begrenset tilkomst for kontroll.

Terrasseområde og hageanlegg omliggende

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Eiers kontaktperson opplyser at septiktank ble koblet til kommunal avløpsnett på 90 tallet.

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

[Gå til side](#)

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Ukjent alder på røykvarsler.

Lukkevindu tilfredsstill ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm.

Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagens krav til takhøyde: minimum: 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

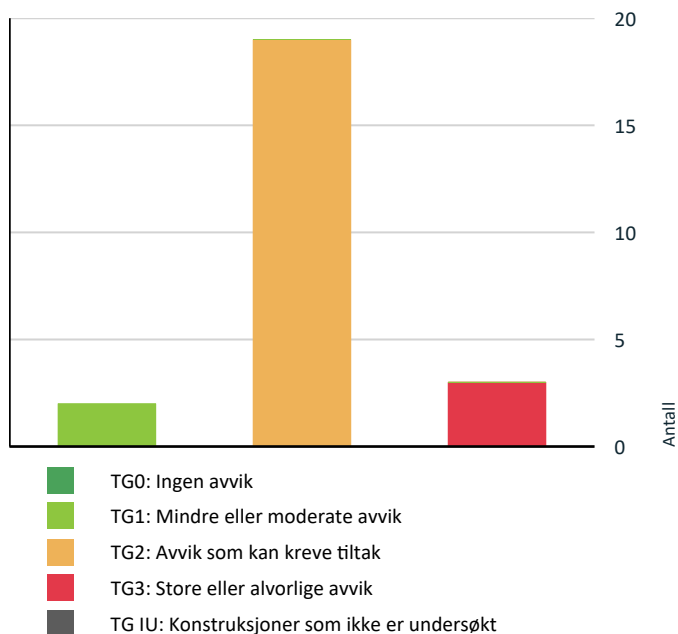
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

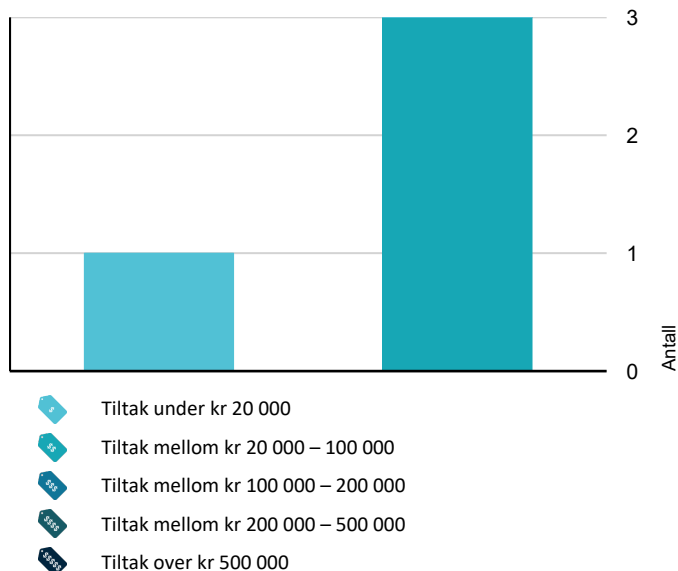
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder.

Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Registrert råte/nedbrytning i større vinduer i stue.

Råte i glasslist tilknyttet baderomsvindu. Korrodering i innfestning til glasslist, trolig ikke syrefast.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Riss/sprekk i skorstein over tak/pipeløp tilknyttet stue hoveddel. registrert misfarging i pusset pipe/mur innvendig. Tegn til at pipe trekke fukt.

Riss/sprekk og stedvis avskalling i skorstein/pipeløp tilknyttet hagestue. (tidligere utettheter, ref. beskrivelse.)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vegger er utført med panel, som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikker utførelse i våtrom. I dusjsonen er funksjonen delvis ivarettatt ved bruk av dusjkabinett, som begrenser direkte vannpåvirkning på vegger og gulv.

Ved servant er det panel i våtsone uten dokumentert eller synlig tilfredsstillende tettesjikt. Funksjonen anses her ikke ivarettatt.

Det er registrert lavt/manglende oppbrett av gulvbelegg rundt rørøpstikk, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning ved lekkasje.

Det er registrert lekkasje i overgang mellom slange og blandebatteri. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov (trolig pakningsskifte).

Rommet har mekanisk avtrekk, men det er ikke etablert tilluftsspalte i dør, noe som kan redusere ventilasjonens funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tak tekket med plastbelagte stålplater. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Taknedløp avsluttet over terreng ved hagestue. Manglende takrenner/nedløp på deler av pumpehus/anneks.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning med varierende alder.

Det registreres stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker, samt stedvis råteskader da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur og vannbord.

-Musetetting er stedvis manglende og stedvis utilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Det er registrert fukt og saltutslag i teglsteinsmur i hagestue. Forholdet indikerer vedvarende fuktpåvirkning, som over tid kan føre til nedbrytning av fuger og tegl. Det synes også å være utilstrekkelig bæring over vinduer, noe som kan medføre sprekkdannelse og videre deformasjoner i murverket.

Dør mellom stue/kjøkken og uisolert hagestue er ikke isolert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Det er ikke opprettet loftluke til kryploft.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Korrodering/iring i hengsler og beslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er etablert en markterrasse mot terreng.
Terrassebord fremstår med normal slitasje, stedvis noe bruksmerker og tørkesprekker i overflater.
Terrasse er montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastningen på treverket og vanskeliggjør overflatebehandling.
Retningsavvik i terrasse ved inngang.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonsoppbyggingen i eldre del med ringmur og stubbloft er ikke fullt ut tilgjengelig for kontroll. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter løsning for fuktsikring mot grunnen eller vindtetting i underkant av stubbloftsplater.
Det er derfor usikkerhet knyttet til om konstruksjonen har tilfredsstillende fuktsperre/markisolasjon samt vindtetting mot kryprom/uteluft, slik dagens anbefalte løsninger tilsier.

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet vedrørende konstruksjonens fuktsikkerhet. Eldre stubbloftskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fukt- og trekkproblematikk dersom fuktsikring og vindtetting ikke er tilfredsstillende utført.

Stedvis noe misfarging og gliper i furugulv, påregnelig normal ift. alder.



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 registreres stedvis knirk/spenninger i toppdekker. Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det ca 20 mm avvik i total planhet. Øvrige rom er ikke kontrollert.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist andre avvik:

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Deler av gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag uten dokumentert fuktsikring eller luftning og uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Gulvkonstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon sett i forhold til byggeår. Tilstanden kan ikke verifiseres uten inngrep.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist andre avvik:

Noe iring, samt registrert kondensering på vannrør på bad.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke observert synlig kloakklufting over tak eller montert vakuumventil (Durgo).



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstank ca 50 liter, tilsynelatende over 20 år. Bereder har ikke fast tilkobling. Registrert vannmerker/korrodering omliggende blandeventil, svelling og tegn til vannspeil under bereder.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fritidsboligen er oppført på sandholdige masser. Det foreligger ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen, og det er ikke registrert synlige indikasjoner på at drenering er etablert. Det legges derfor til grunn at drenering trolig ikke er montert.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fritidsboligen er oppført med ringmur på sandholdige masser. Det er ved enkel nivellering registrert noe skjevheter i gulv i eldre del av bygningen.

Ved ringmur tilknyttet hagestue er det registrert sprekkdannelse, avskalling av betong samt synlig korrosjon på armering. I øvrige synlige deler av ringmur er det stedvis registrert mindre riss og sprekker.

Sandholdige masser har normalt gode drenerende egenskaper og anses generelt som stabile byggegrunnsmasser. Registrerte skader og skjevheter kan være relatert til alder, fuktpåvirkning og naturlige bevegelser over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Terreng rundt fritidsboligen er i hovedsak flatt. Flatt terreng gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann, og gjør bygningen mer avhengig av korrekt terrengfall og tilfredsstillende bortledning av takvann.

Bygningen er oppført på sandholdige masser, som normalt har gode drenerende egenskaper. Det foreligger imidlertid ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Betongtank
Levetid: ca. 30–50 år
Glassfiber/plast (PE/PP)
Levetid: ca. 30–50 år
Ståltank (eldre type)
Levetid: ca. 20–30 år



Kjøkken > 1. Etasje > Entre/stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling i bunnplate under fryser. Forholdet antas å ha oppstått i forbindelse med avriming eller tidligere vannpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2.

Det registreres ikke konstruksjonsskade i treverk ved hulltaking, mulig årsak til forhøyende fuktverdier kan være kondensering fra grunn. Anbefales nærmere kontrollert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Sammendrag av boligens tilstand

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Ukjent alder på røykvarsler.

Lukkevindu tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagens krav til takhøyde: minimum: 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1964

Kommentar

Antatt av eiers representant.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1993	Renovert/tilbygg et	Boligen ble ifølge eiers representant ble det innvendig og utvendig renovert 1993/1994 I samme periode ble det etablert tilbygg med bad mellom anneks og hoveddel.
------	---------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Tak tekkes med plastbelagte stålplater. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Videre nedbrytning kan medføre økt risiko for korrosjon og lekkasjer over tid. Det anbefales rengjøring av takflater og jevnlig kontroll av tekkingen. Påregnelig med utskifting på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp avsluttet over terreng ved hagestue. Manglende takrenner/nedløp på deler av pumpehus/anneks.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ved manglende takrenne og bortledning av vann via taknedløp vil vann ledes direkte til terreng , noe som kan gi økt fuktbelastning og risiko for skader på fundament og konstruksjoner mot terreng.

Det anbefales å forlenge nedløp og lede vann bort fra bygningen.

Manglende takrenner og nedløp bør monteres for å sikre kontrollert bortledning av takvann.

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår og ved tilbygg på 90 tallet og 2017.

Fasade/kledning har stående bordkledning, varierende alder.

Kledning underliggende stuevindu sør/vest, skiftet 2017 og kledning nord/vest ved kjøkken opplyst skiftet i 2023.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Tilstandsrapport

Kledning opplyst behandlet i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning med varierende alder.

Det registreres stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker, samt stedvis råteskader da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Stedvis manglende ventilerings/luftespalte mot mur og vannbord.

-Musetetting er stedvis manglende og stedvis utilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Det er registrert fukt og saltutslag i teglsteinsmur i hagestue. Forholdet indikerer vedvarende fuktpåvirkning, som over tid kan føre til nedbrytning av fuger og tegl. Det synes også å være utilstrekkelig bæring over vinduer, noe som kan medføre sprekkdannelse og videre deformasjoner i murverket.

Dør mellom stue/kjøkken og uisolert hagestue er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedbrutt kledning og råteskader kan føre til videre fuktopptak og redusert levetid på trekledning og underliggende konstruksjon.

Manglende ventilerings kan gi økt fuktbelastning bak kledning.

Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte/ventilering der dette mangler.

Utilstrekkelig musetetting øker risiko for skadedyr i veggkonstruksjonen.

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres ved behov.

Teglsteinsmur

Ut fra rommets bruk vurderes det ikke å foreligge et umiddelbart behov for tiltak, men forholdene bør følges opp for å hindre videre utvikling av skader.

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Skadet murverk og fuger bør rehabiliteres ved behov, og bæreforhold over vinduer må vurderes nærmere og eventuelt forsterkes.

Dør til hagestue

Manglende isolasjon kan medføre varmetap, kaldras og økt risiko for kondens ved temperaturforskjeller mellom rommene.

Det anbefales å vurdere utskifting til isolert dør dersom hagestuen benyttes i perioder med lav temperatur, eller dersom det oppleves trekk/kondensproblematikk.



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Det er ikke opprettet loftluke til kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Manglende adkomst til loft eller lofts-konstruksjon medfører at viktige konstruksjonsdeler ikke kan inspiseres. Tilstand for takverk, isolasjon, lufting, eventuell fukt eller skader kunne ikke vurderes.

Det anbefales å etablere adkomst til loft ved montering av egnet loftsluke for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Videre teknisk vurdering bør utføres når adkomst er etablert.



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder, hovedsakelig skiftet. Vinduer på bad, kjøkken og ett soverom skiftet i senere tid.

Øvrige vinduer på soverom, og glass i stue synes skiftet på 90 tallet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Årstall: 1994

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder.

Kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Registrert råte/nedbrytning i større vinduer i stue.

Råte i glasslist tilknyttet baderomsvindu. Korrodering i innfestning til glasslist, trolig ikke syrefast.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kondens kan over tid bidra til fuktskader i karmen og rammer. Det anbefales forbedret ventilasjon for å redusere kondensproblematikk. Råteskader reduserer levetid og funksjon, og kan medføre behov for utskifting. Korrodert innfesting kan føre til løs glasslist og økt risiko for vanninntrengning.

Skadet treverk og glasslister bør utbedres eller skiftes. Korrodert innfesting bør erstattes med syrefast/korrosjonsbestandig materiale. Utskifting av vinduer må påregnes der skadene er omfattende.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, aluminiums skyvedør i hagestue.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, noe nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Korrodering/iring i hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatenedbrytning kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid på dørblad. Korrosjon i hengsler og beslag kan påvirke funksjon og justering over tid. Overflater bør vedlikeholdes med rengjøring, sliping og overflatebehandling. Korroderte hengsler og beslag bør renses, behandles eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etablert en markterrasse mot terreng. Terrassebord fremstår med normal slitasje, stedvis noe bruksmerker og tørkesprekker i overflater. Terrasse er montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastningen på treverket og vanskeliggjør overflatebehandling. Retningsavvik i terrasse ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan bidra til noe redusert levetid på tilstøtende trekledning og terrassebord over tid. Retningsavviket vurderes å ha begrenset betydning for bruk.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av overgang mellom terrasse og kledning. Ved fremtidig oppgradering bør løsning for bedre lufting og tilgjengelighet vurderes.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

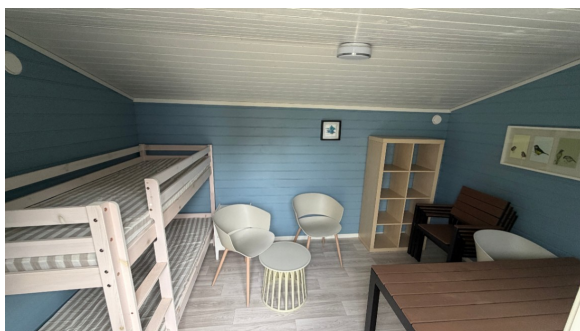
"Pumpehus"

Tilstandsrapport

Eiers kontaktperson opplyser at pumpehus/anneks tilknyttet boligen ble renoverert i 2017. Det opplyses at kun deler av den opprinnelige takkonstruksjonen gjenstår etter renoveringen. Det anbefales å konferere med eier for nærmere informasjon og dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson



Skorstein over tak

Beskrivelse

Pipe med peis i hagestue og pipeløp med ildsted i stue.

Merknad:

Eiers kontaktperson opplyser at det ble registrert lekkasje omliggende pipe i hagestue i 2023. Det ble i den forbindelse montert ny tekking i overgang pipe på tak, samt skiftet/utbedret deler av takkonstruksjon omliggende pipe innvendig. Konferer med kontaktperson for nærmere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss/sprekk i skorstein over tak/pipeløp tilknyttet stue hoveddel. registrert misfarging i pusset pipe/mur innvendig. Tegn til at pipe trekke fukt.

Riss/sprekk og stedvis avskalling i skorstein/pipeløp tilknyttet hagestue. (tidligere utettheter, ref. beskrivelse.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser kan medføre vanninntrengning, videre nedbrytning av murverk, frostsprengning og pussavskalling.

Pågående fuktinntrengning stue kan føre til ytterligere nedbrytning av murverk, redusert funksjon og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.
Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Varierende alder.

Innvendige overflater generelt oppgradert i 2023.
Vegger oppmalt i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonsoppbyggingen i eldre del med ringmur og stubbloft er ikke fullt ut tilgjengelig for kontroll. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter løsning for fuktsikring mot grunnen eller vindtetting i underkant av stubbloftsplater.

Det er derfor usikkerhet knyttet til om konstruksjonen har tilfredsstillende fuktsperre/markisolasjon samt vindtetting mot kryprom/uteluft, slik dagens anbefalte løsninger tilsier.

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet vedrørende konstruksjonens fuktsikkerhet. Eldre stubbloftskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fukt- og trekkproblematikk dersom fuktsikring og vindtetting ikke er tilfredsstillende utført.

Stedvis noe misfarging og gliper i furugulv, påregnelig normal ift. alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utilstrekkelig fuktsikring kan over tid føre til oppfukning av isolasjon og bjelkelag, redusert isolasjonsevne, samt risiko for råte- og muggsoppdannelse. Mangelfull vindtetting kan medføre trekk og varmetap.

Det anbefales nærmere kontroll av kryprom/stubbloft dersom tilkomst etableres. Ved fremtidig oppgradering bør fuktsikring mot grunn og vindtetting vurderes forbedret i tråd med dagens anbefalte løsninger.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate fra 2017.

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 registreres stedvis knirk/spenninger i toppdekker.

Ved enkel nivellering i stue/kjøkken registreres det ca 20 mm avvik i total planhet. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Deler av gulvkonstruksjonen er utført som trebjelkelag uten dokumentert fuktsikring eller luftning og uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet.

Gulvkonstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon sett i forhold til byggeår. Tilstanden kan ikke verifiseres uten inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.

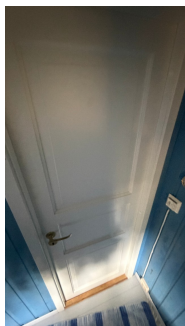
Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Innvendige dører

Beskrivelse

Profilert hvitmalte dører

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Belegg på gulv og panel på vegg og tak.

Utstyr: Dusjkabinett, servant, bereder, toalett og stoppekran.

Mekanisk avtrekk.

Ca 13 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel.

Ca 75 mm oppbrett av belegg langs vegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Vegger er utført med panel, som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikker utførelse i våtrom. I dusjsonen er funksjonen delvis ivaretatt ved bruk av dusjkabinett, som begrenser direkte vannpåvirkning på vegger og gulv.

Ved servant er det panel i våtsone uten dokumentert eller synlig tilfredsstillende tettesjikt. Funksjonen anses her ikke ivaretatt.

Det er registrert lavt/manglende oppbrett av gulvbelegg rundt røroppstikk, noe som medfører økt risiko for fuktnntrengning ved lekkasje.

Det er registrert lekkasje i overgang mellom slange og blandebatteri. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsbehov (trolig pakningsskifte).

Rommet har mekanisk avtrekk, men det er ikke etablert tilluftsspalte i dør, noe som kan redusere ventilasjonens funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder på membran og avvik i utførelse medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tetting rundt røroppstikk og panel i våtsone kan over tid føre til oppfukting av underliggende konstruksjon.

Utilstrekkelig tilluft kan gi redusert ventilasjonseffekt, med økt fuktbelastning og kondensfare.

Registrert lekkasje ved blandebatteri kan medføre lokal vannpåvirkning dersom den ikke utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2.

Vurdering av avvik:

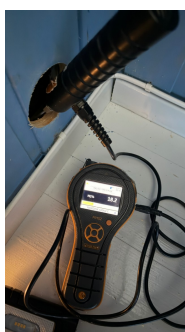
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2. Det registreres ikke konstruksjonsskade i treverk ved hulltaking, mulig årsak til forhøyende fuktverdier kan være kondensering fra grunn. Anbefales nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Forhøyet fuktkvotemåling uten påviste skader vurderes som et forhold som bør følges opp, da langvarig fuktbelastning kan medføre risiko for sopp- og råteskader over tid.



KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med hvitmalte profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling i bunnplate under fryser. Forholdet antas å ha oppstått i forbindelse med avriming eller tidligere vannpåvirkning. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling indikerer tidligere fuktpåvirkning. Ved gjentatt lekkasje eller vannsøl kan det oppstå ytterligere skader på plate og underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere at fryser er tett og at eventuelt smeltevann ledes kontrollert bort. Skadet plate bør vurderes utbedret ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2023

Kilde: Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast, fra 1994/2023.

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

Vannrør fra bad til kjøkken frøs i 2013. I den forbindelse ble yttervegg kjøkken nord/vest ble påforet/etterisolert og kledd på ny. Konferer med eiers kontaktperson for nærmere opplysning.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Årstill: 1994

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Noe iring, samt registrert kondensering på vannrør på bad.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kondens kan over tid medføre fuktskader på omkringliggende materialer. Iring indikerer begynnende korrosjon, men vurderes som begrenset på befaringsstidspunktet.

Det anbefales å isolere kalde vannrør for å redusere kondensdannelse. Korroderte deler bør kontrolleres og skiftes ved behov.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig oppgradert på 90 tallet.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke observert synlig kloakklufting over tak eller montert vakuumventil (Durgo).

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Andre tiltak:

Manglende lufting kan medføre klukkelyder, redusert avløpsfunksjon og risiko for lukt fra avløpssystemet.
Det anbefales å kontrollere om lufting er etablert skjult, og eventuelt montere godkjent luftløsning dersom dette mangler.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.
Mekanisk ventilering på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg.

Det anbefales oppgradering av ventilasjons løsning tilpasset dagens bruk. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 50 liters varmtvannstank.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmtvannstank ca 50 liter, tilsynelatende over 20 år.

Bereder har ikke fast tilkobling.

Registrert vannmerker/korrodering omliggende blandeventil, svelling og tegn til vannspeil under bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder tilsier økt risiko for svikt og lekkasje. Manglende fast tilkobling og tegn til vannpåvirkning kan medføre fare for videre lekkasje og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales utskifting av bereder grunnet alder. Installasjonen bør utføres med fast tilkobling i henhold til gjeldende krav.

Årsak til vannmerker og lekkasje må avklares og utbedres.



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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-anlegg fra 90 tallet, og ved foretatte oppgraderinger i 2023.

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. 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.

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.

1994

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?

Ukjent

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?

Ukjent

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? 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?

Nei

Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon og alder på eldre del av det elektriske anlegget anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fritidsboligen er opplyst oppført på sandholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ift. alder og plassering er det trolig ikke montert drenering omliggende bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fritidsboligen er oppført på sandholdige masser. Det foreligger ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen, og det er ikke registrert synlige indikasjoner på at drenering er etablert. Det legges derfor til grunn at drenering trolig ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sandholdige masser har normalt gode drenerende egenskaper. Likevel kan fravær av drenering over tid medføre økt fuktbelastning mot konstruksjoner spesielt ved perioder med mye nedbør, tele eller endrede terrengforhold.

Der det ikke er registrert symptomer på fuktskader kan forholdet anses som en risikokonstruksjon/alderstilstand.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur og plate i stedstøpt betong, varierende alder.

Begrenset tilkomst for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fritidsboligen er oppført med ringmur på sandholdige masser. Det er ved enkel nivellering registrert noe skjevheter i gulv i eldre del av bygningen.

Ved ringmur tilknyttet hagestue er det registrert sprekkdannelse, avskalling av betong samt synlig korrosjon på armering. I øvrige synlige deler av ringmur er det stedvis registrert mindre riss og sprekker.

Sandholdige masser har normalt gode drenerende egenskaper og anses generelt som stabile byggegrunnsmasser. Registrerte skader og skjevheter kan være relatert til alder, fuktpåvirkning og naturlige bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak

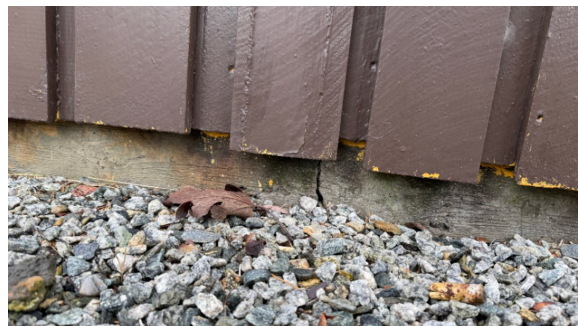
- Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelse med avskalling og synlig korrosjon i ringmur vurderes som et vedlikeholds- og utbedringsbehov. Forholdet indikerer nedbrytning av betong og redusert beskyttelse av armering.

Videre korrosjon i armering kan føre til økt oppsprekking og ytterligere nedbrytning av betong. Over tid kan dette gi redusert bæreevne lokalt. Skjevheter i gulv kan øke dersom det skjer videre bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrasseområde og hageanlegg omliggende

Vurdering av avvik:

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

Terrengen rundt fritidsboligen er i hovedsak flatt. Flatt terreng gir begrenset naturlig avrenning av overflatevann, og gjør bygningen mer avhengig av korrekt terrengfall og tilfredsstillende bortledning av takvann.

Bygningen er oppført på sandholdige masser, som normalt har gode drenerende egenskaper. Det foreligger imidlertid ingen opplysninger om etablert drenering rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utilstrekkelig fall eller bortledning av overvann kan det oppstå økt fuktpåvirkning mot ringmur og konstruksjoner mot terreng.

Det anbefales å kontrollere at terreng har fall bort fra bygningen der dette er praktisk mulig, samt at taknedløp og overflatevann ledes tilfredsstillende bort fra grunnmuren.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Eiers kontaktperson opplyser at septiktank ble koblet til kommunal avløpsnett på 90 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Betongtank

Levetid: ca. 30–50 år

Glassfiber/plast (PE/PP)

Levetid: ca. 30–50 år

Ståltank (eldre type)

Levetid: ca. 20–30 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

Ukjent alder på røykvarsler.

Lukkevindu tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagens krav til takhøyde: minimum: 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

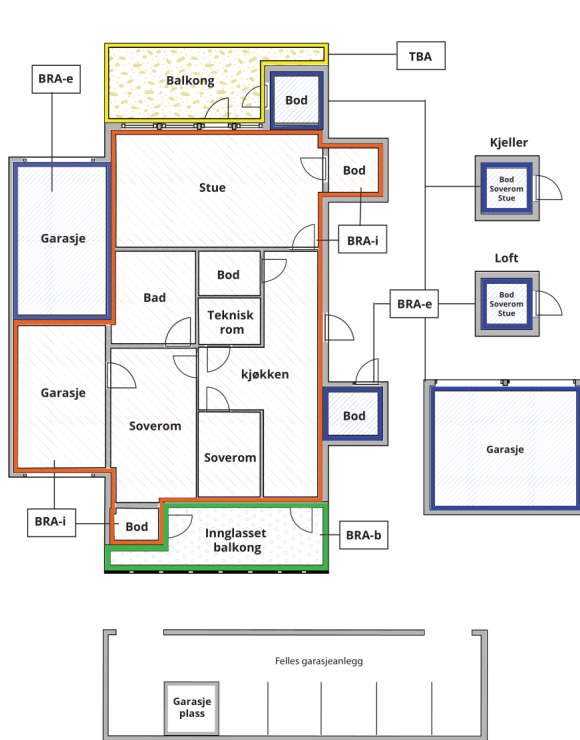
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	46	25		71	43
SUM	46	25			43
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entre/stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad	Anneks (pumpehus), hagestue	

Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Viktor Angell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	6	12		0	716.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordsjøvegen 1577

Hjemmelshaver

Angell Inger Marie Horpestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Nordsjøvegen i Hå kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje/oppbevaring

Byggeår

Kommentar

Ukjent.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med søylepunkt i tre, og stripefundament i betong i bakre del.
Yttervegger i grovt bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler og stålplater
Pulttak i tre som er tekket med stålplater.
Treporter

Merknader:

-Taktekking opplyst skiftet i 2021.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2021	Taktekking	Takplater skiftet.
------	------------	--------------------

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	
3	12.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.