

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Samnangervegen 788, 5650 TYSSE

 SAMNANGER kommune

 gnr. 34, bnr. 118

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 22601-1123

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HR9710

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Nielsen



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.

Wigum & Nielsen AS

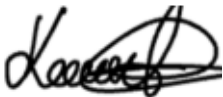
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

wigum.nielsen@outlook.com

454 29 562

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

TAKSTOBJEKTET

Bygget er oppført som frittliggende fritidsbolig, normalt beregnet for midlertidig opphold. Bygget er oppført i 1960

Bod: Kjeller (24,3 m²)

Terrasse: (18,0 m²)

Parkering: Parkering etter gjeldende bestemmelser, to parkeringsplasser.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på delvis faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner. Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig er tekket med sutak, lekter og skifertakstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (1,8 m²):

En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Gang (5,8 m²):

En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad (2,8 m²):

Fliser på gulv og vegger, malt panel i himling. Badet er innredet med: Dusj m/dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning.

Soverom (13,0 m² 9,3 m² 11,7 m²):

Furugulv på gulv, malt panel vegger og malt panel i himling.

Stue (25,8 m²):

Furugulv på gulv, malt panel vegger og malt panel i himling.

Kjøkken (8,1 m²):

Furugulv på gulv, malt panel vegger og malt panel i himling. Kjøkken innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:

- Komfyr
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Oppvarming:

- Peis i stue

Oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad og i entre
- Panelovner

Tekniske installasjoner:

VVS:

Vannforsyning av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller

Bereder fra ukjent årstall, 200 liter og plassert i kjeller.

Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:

Sikringssskap i plassert i på soverom på loft.

Eldre sikringssskap med skruesikringer (Diazed/smelsesikringer) (jordfeilautomater), nettverksdel, overspenningsvern.

Hovedsikring på 32 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringssskap.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur sjekkes for grunnmursplast og topplst.

Kledning sjekkes for råte og om det er lufting og museband.

Vinduer sjekkes for råte, punktering og vandring.

Renner sjekkes for sprekker og om det er utløp til tomt eller i dreneringsrør.

Taket sjekkes det er synlige sprekker og slitasje, pipebeslag, stigtrinn for feier og snøfanger.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.

Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.

Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.

Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.

Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt, 599 m²

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

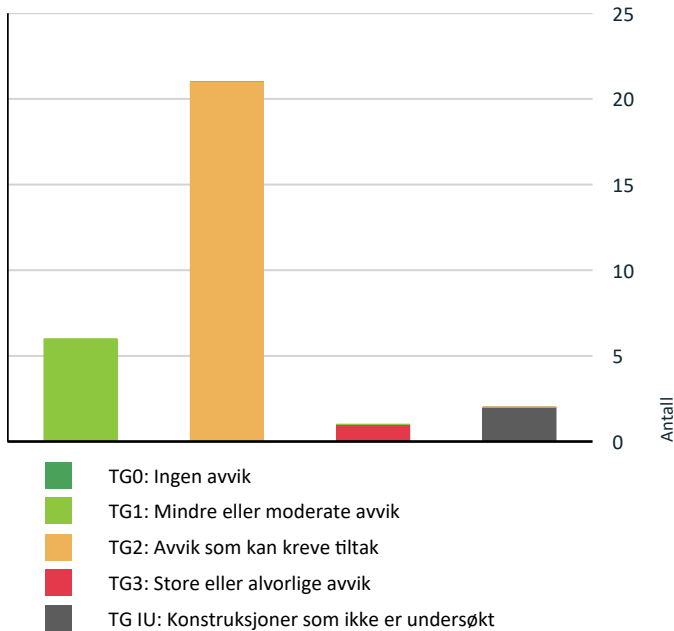
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreløpig ikke mottatt

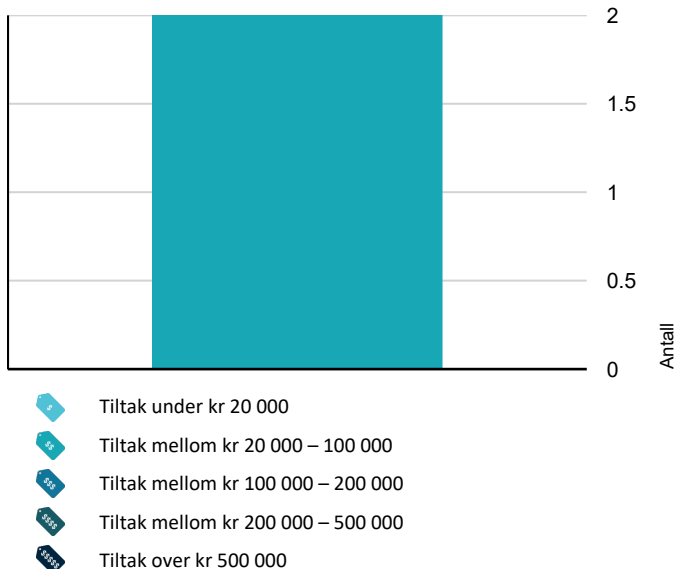
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking med skifer. Taket fremstår av eldre dato, og eksakt alder er ukjent. Skifer har generelt lang levetid, men levetiden er i stor grad avhengig av kvalitet på undertak, innfesting og vedlikehold.

Det er ved befaring ikke registrert lekkasjer, men alder tilsier at det må påregnes slitasje, herunder risiko for forskyvning av stein, sprekke-dannelser og svekkelser i innfesting. Det kan heller ikke utelukkes svekkelser i undertak.

Undertakets tilstand lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og normal levetidsbetraktning.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av alder og forventet slitasje. Jevnlig ettersyn anbefales, og det må påregnes vedlikehold og eventuelle utskiftninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking 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.

Det anbefales jevnlig kontroll av takteking, med særlig fokus på skiferstein, innfesting og gjennomføringer. Løse eller skadde stein bør festes eller skiftes ut fortløpende.

Videre anbefales kontroll av undertak og lufting der dette er tilgjengelig. Eventuelle tegn til fukt eller lekkasje må utbedres raskt for å unngå følgeskader.

Det må påregnes løpende vedlikehold, og på sikt kan det bli behov for større utbedringer eller omlegging av taket.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Slike systemer har normalt god motstand mot korrosjon, men vil over tid kunne påvirkes av UV-stråling, temperatursvingninger og mekanisk belastning.

For plastbaserte takrennesystemer ligger forventet levetid normalt i området 20–30 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og vedlikehold.

Systemet er visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder ved befaring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller vesentlige deformasjoner ved befarings-tidspunktet, og takvann ledes bort fra bygningen via nedløp og utkast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i plast. Komponentene fremstår med normal bruksslitasje.

Plastmaterialer har begrenset levetid og påvirkes over tid av UV-stråling, temperatursvingninger og mekanisk belastning. Dette kan medføre sprøhet, deformasjoner og redusert funksjonsevne.

Det er ved befaring ikke registrert lekkasjer eller vesentlige avvik, men alder og materialtype tilsier økt risiko for svekkelser.

Det er ikke registrert snøfangere på taket.

I henhold til byggtekniske krav og anbefalinger skal tak utformes og sikres slik at snø og is ikke utgjør fare for personer, bygning eller tilstøtende arealer. Manglende snøfangere kan medføre risiko for ukontrollert ras av snø og is fra takflater.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av alder og forventet levetid. Jevnlig ettersyn anbefales, og utskifting må påregnes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp for å sikre god avrenning. Spesielt bør det kontrolleres for sprekker, deformasjoner og tette løp.

Skadde eller svekkede deler bør skiftes ut fortløpende. Oppheng og fallforhold bør kontrolleres for å sikre korrekt funksjon.

På sikt må det påregnes utskifting av takrennesystemet som følge av normal aldring og materialtretthet.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig kledning fremstår med normal aldring og værslitasje. Det er ikke registrert råteskader ved befaringstidspunktet.

Det er imidlertid stedvis mangelfull lufting bak kledning samt manglende eller utilstrekkelig musesperre. Dette kan medføre økt risiko for fuktoppbygning i konstruksjonen over tid, samt mulighet for skadedyr.

På bakgrunn av alder, slitasje og påviste avvik settes tilstandsgrad til TG 2. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting bak kledning der dette mangler, samt montere musesperre for å hindre skadedyr og sikre korrekt oppbygning.

Videre anbefales jevnlig vedlikehold av overflater, herunder rengjøring og eventuell behandling/maling ved behov.

Enkelte bord kan måtte skiftes ut over tid som følge av normal aldring og slitasje.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Besiktigelse gjennom loft luke og inne på kaldtloft.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer produsert i 1984 og 2004.
Det er noe merker og bruksslitasje.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har malte treoverflater. Det er registrert begynnende råte-/fuktskader i enkelte vinduer, primært i nedre del av karm/ramme. Forholdet vurderes å skyldes fuktbelastning over tid og manglende vedlikehold. Skadene fremstår foreløpig begrenset, men kan utvikle seg videre dersom tiltak ikke gjennomføres.

Ved befaring ble det også registrert at flere vinduer har punktert glass, samt at enkelte vinduer er trege og vanskelige å åpne/lukke. Dette indikerer slitasje og redusert funksjonalitet.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduer med begynnende råte, herunder skraping, behandling og maling av overflater. Skadet treverk bør utbedres eller skiftes ut der dette er nødvendig. Punkterte glass anbefales skiftet for å gjenopprette isolasjonsevne. Videre bør beslag og hengsler justeres, smøres eller eventuelt skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det anbefales også en generell gjennomgang av alle vinduer med tanke på vedlikeholdsbehov og eventuell utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. På generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og brukspåvirkning på enkelte dører, særlig i nedre del av dørblad og karm hvor belastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i samsvar med forventet slitasje på malte tredører over tid.

Det ble ved befaring ikke registrert tegn til råteskader, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og hindre videre nedbrytning som følge av fukt og normal bruk.

På bakgrunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov gis dørene tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket og bidra til å forlenge levetiden på dørene. Videre anbefales kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Slitte eller harde pakninger bør skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 18,0 m². Rekkverkshøyden er målt til 88 cm.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong/mur

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrapp fremstår med slitasje og registrerte sprekker i overflater. Sprekkdannelse vurderes å være et resultat av normal aldring, frost-/tinepåvirkning og belastning over tid. Det er også tegn til overflateslitasje og begynnende nedbrytning av betongen.

Forholdet kan medføre økt fuktinntrengning og videre forringelse dersom tiltak ikke gjennomføres.

Tilstandsgrad settes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Det anbefales utbedring av sprekker og skader i betongoverflater for å hindre videre nedbrytning. Dette kan omfatte rensing, reparasjon med egnet reparasjonsmørtel og eventuell overflatebehandling/impregnering. Ved mer omfattende skader bør det vurderes rehabilitering eller delvis utskifting av trapp.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert normal bruksslitasje på vegger og gulv. Videre ble det observert noen få sprekker i skjøtene på laminatgulvet. Slike sprekker er vanlig i boliger og kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen, temperatur- og fuktvariasjoner samt materialkrymp over tid.

Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt eller fuktskader ved befaring.

Forholdene vurderes som overflatemessige avvik og gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved behov kan åpne skjøter utbedres ved justering av parkett eller utskifting av enkelte bord. Eventuell sliping og overflatebehandling kan også vurderes for å forbedre gulvets visuelle fremtoning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv som overstiger ca. 20 mm over en lengde på 2 meter. Avvikene vurderes å kunne skyldes setninger, naturlige bevegelser i konstruksjonen, eller svikt/utbøyning i bjelkelag. Forholdet påvirker gulvets planhet og kan gi merkbare nivåforskjeller i rommet.

I henhold til NS 3600 skal avvik og skjevheter som overstiger normale toleranser for gulvflater vurderes som et vesentlig avvik. Målt skjevhet vurderes å overstige vanlige toleransegrenser for planhet slik disse normalt legges til grunn i bransjen (ref. toleranseprinsipper i NS 3420 og veiledende praksis).

Forholdet vurderes derfor til tilstandsgrad TG3.

Det bemerkes at skjevheter og ujevnheter i gulv ofte forekommer i eldre boliger, som følge av naturlig aldring, svinn og konstruktive bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter i etasjeskille og gulv er å forvente i eldre boliger. Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsrapport

Det er registrert begrenset luftespalte under baderomsdøren.
Tilstrekkelig luftespalte under dør er viktig for å sikre lufttilførsel til våtrommet og for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon.
Manglende eller begrenset luftespalte kan redusere luftutskiftingen og bidra til økt fuktbelastning i rommet.

På bakgrunn av dette og alder i forhold til forventet levetid TG2

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere større luftespalte under døren for å sikre bedre lufttilførsel til våtrommet. Videre anbefales kontroll og eventuell utbedring av svelling i dørforing for å hindre videre skadeutvikling.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1960



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert vindu plassert innenfor våtsonen i baderommet. Badet er av eldre dato. Vindu i våtsonen er utsatt for direkte fukt- og vannpåvirkning, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i karm, omramming og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skade ved befaringstidspunktet.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2 som følge av økt fuktbelastning og alder på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er installert dusjkabinett på badet, som igjen øker levetiden på baderommet.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 25 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

Registrert høydeforskjell er noe mindre enn anbefalt nivå. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til vannansamlinger eller fuktskader ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes derfor som et mindre avvik i forhold til dagens anbefalte utførelse.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket anses ivaretatt gjennom bruk av dusjkabinett. Løsningen vurderes som funksjonell, og ingen ytterligere tiltak er nødvendig så lenge dusjkabinettet benyttes som planlagt. Ved eventuell ombygging eller overgang til åpen dusjløsning bør gulvet etableres med forskriftsmessig fall.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Membranens alder medfører økt risiko sammenlignet med et nytt våtrom. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt i membransystemet, men badets alder tilsier at det bør følges opp med jevnlige kontroller.

TG2 settes på grunn av våtrommets alder og økt risiko for fremtidige fuktbelastninger.

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.

Det er installert dusjkabinett på badet, som kompenserende tiltak for slitasje. Dette igjen reduserer fare for fukt i vindu og belastning på gulv. Sluket må forøvrig sjekkes og rengjøres jevnlig.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noe utbedringstiltak.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 1 > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboelighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøll/frysenskap og komfyr.

Tilstandsrapport

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring. Innredningen fremstår med noe slitasje i overflater og komponenter som følge av alder og normal bruk. Slike forhold er vanlig for kjøkken som har vært i bruk over lengre tid.

Det ble også under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Fuktsøk gjennomført i kjøkkenskap under vask, ved kjøleskap og oppvaskmaskin.

For kjøkkeninnredninger ligger forventet levetid normalt rundt 20 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. På bakgrunn av registrert slitasje og alder vurderes kjøkkenet å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på sikt.

Forholdet gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og kontroll av hengsler, skinner og beslag. Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger delvis skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i kjeller. Tanken fremstår som av nyere dato med lav alder i forhold til forventet levetid, som normalt ligger på ca. 15-20 år avhengig av kvalitet og vedlikehold.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje, skader eller unormal slitasje. Installasjonen fremstod som funksjonell på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Fast elektrisk tilkoblingspunkt var ikke et krav ved på monterings tidspunkt.

Forøvrig bør tilkobling skiftes til fast tilkobling for å overholde dagens krav.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid

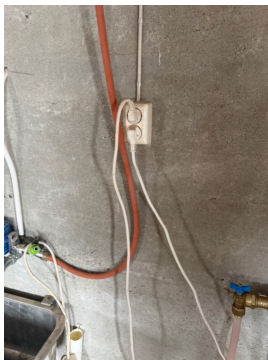
Forholdet gis TG2.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig ettersyn av varmtvannstanken, herunder kontroll av sikkerhetsventil, rørtilkoblinger og eventuelle lekkasjeindikasjoner. Med bakgrunn i alder må utskifting påregnes innen overskuelig tid, eller ved tegn til svikt/lekkasje. Det anbefales at eventuell utskifting utføres av fagkyndig. El-tilkobling etter gjeldende forskrift bør etableres.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skruesikringer (Diazed/smeltesikringer).
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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.

1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringskap plassert på soverom på loft .

Automatsikringer, 35 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap .

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: panel ovner og El. varmekabler på bad.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på når arbeidene sist ble utført. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren vurderes å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om dreneringens tilstand og funksjon.

Forventet levetid for dreningssystemer er normalt 30–40 år.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2), da levetiden for drenering antas overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Grunnmur fremstår med registrerte sprekkdannelse i betong. Sprekkene er synlige flere steder og vurderes å være relatert til setninger og/eller svinn i forbindelse med oppføring og belastning over tid.

Det er opplyst fra eier at sprekkene har vært tilstede over lengre tid (ca. 16 år) uten vesentlig utvikling, noe som indikerer at forholdet kan være stabilisert.

Sprekkene kan likevel medføre risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning over tid.

Tilstandsgrad settes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sprekkutvikling. Videre anbefales tetting av sprekker og eventuelt overflatebehandling for å redusere risiko for fuktinntrenging.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggene.

I dette tilfellet er det fall mot bygningen enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fritidsboligen er oppført i skrånende terreng. Det er terreng inntil konstruksjonen på baksiden, mens terrenget på sidene og i front er etablert med fall bort fra bygget.

Terreng mot bakside medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen, og det er generelt større risiko for fuktinntrenging i bygningsdeler som står i kontakt med terreng. Dreneringsforhold og fuktsikring på denne siden er derfor av særlig betydning.

På sidene og i front vurderes terrengforholdene som tilfredsstillende, med fall bort fra bygget som bidrar til avrenning av overflatevann.

Forholdene gies TG2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av drenering og fuktsikring på bakside av bygget. Terreng bør ha tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen der dette er praktisk mulig. Det bør også sikres at overflatevann ledes bort fra bygget, og at vann ikke samler seg inntil grunnmur.

Ved tegn til fuktproblematikk bør det vurderes tiltak som forbedring av drenering, etablering av fuktsperre og/eller terrengjustering.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert enkelte forhold som kan medføre risiko ved normal bruk. Tiltak anbefales for å redusere risiko for personskade/brann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Nevnte avvik bør utbedres.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	58			58	18
Loft	27			27	
Kjeller		24		24	
SUM	85	24			18
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang, bad, stue, kjøkken, soverom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller		Kjellerrom/teknisk rom, kryperom	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for areal måling.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

-
-
-
-

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

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	85	24

Kommentar

Fritidsbolig

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og iht. NS-3940, mindre avvik kan forekomme.

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,33 m, gang: 2,33 m, bad: 2,34 m, Soverom: 2,32 m

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	34	118		0	599.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Samnangervegen 788

Hjemmelshaver

Pedersen Britt Anita Viksøy, Pedersen Ulf Meyer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten har en flott beliggenhet i Samnanger, Kvamskogen. Med naturskjønn beliggenhet og kort vei til Eikedalen Skisenter og gode turmuligheter i området både sommer og vinter. Ca. 50 min. kjøring fra Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Parkering etter gjeldende bestemmelser, to parkeringsplasser.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.

Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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