

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 1122/63/1/20 , 4335 DIRDAL , 4335 DIRDAL

 GJESDAL kommune

 gnr. 63, bnr. 1, fnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 11386-1453

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: CI6201

Autorisert foretak: Rygja Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Helge Revheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Hytten er fra 1982 og er en hytte med 1 etasje og alt på et plan og er oppført med hovedkonstruksjon i trekonstruksjoner, utvendig så er vegger kledd med bordkledning. Etasjeskiller er i trekonstruksjon, vinduer og dører er med isolerglass. Yttertak er saltak som er tekkt med stålplater. Det er krypkjeller. Hytten framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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. Takrenner og taknedløp er i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og enkel dør i tre. Balkongen er oppført i trekonstruksjon. Utvendige trapp er i trekonstruksjon

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har etasjeskille i trekonstruksjon og er oppført med stubbeloft.

Det er målt avvik innenfor kravene i NS 3600 i to rom. Boligen har elementpipe, peis med innsats samt sotluke/feiluke. Vurdering av ildsted og pipe er kun gjort innvendig i boligen. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er ikke innlagt vann på kjøkkenet. Det er ikke etablert avtrekksvifte fra kokesonen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Toalettrom med biologisk toalett.

Fuktutsatt rom

Rommet er innredet med dusjkabinett og servant, men det er ikke etablert vanntilførsel til installasjonene. Det er belegg uten oppbrett på gulvet, og veggene er kledd med malt trepanel. Rommet mangler sluk og er ikke vurdert som våtrom. Installasjonene fremstår derfor uten dokumentert funksjon på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt vann i hytten. Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrørene er tildekket med sort plastfolie/plastdekke. Tildekkingen begrenser den visuelle inspeksjonen av rørene, og det har derfor ikke vært mulig å foreta full kontroll av rørenes tilstand eller avdekke eventuelle lekkasjeindikasjoner på de tildekkede områdene. Avløpsrørene er synlige i krypkjelleren og leder ut på overflaten under hytten. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert solstrømanlegg i hytten. Anlegget er tilknyttet ett batteri og regulator. Installasjonen er utført synlig med utenpåliggende kabler og kontakter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1982. Bygningen har grunnmur av natursteinsmur, som er murt med betong på innsiden. Muren er fundamentert direkte på fjell. Under hytten er det oppført piler. Tomten består av kupert terreng med synlige fjellpartier og naturlig vegetasjon. Eiendommen fremstår i stor grad som naturtomt med busker, trær og annen stedegen vekst. Terreng er stedvis ulendt, og vegetasjonen er i begrenset grad bearbeidet eller opparbeidet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegning for hytten. Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle avvik er derved ikke vurdert.

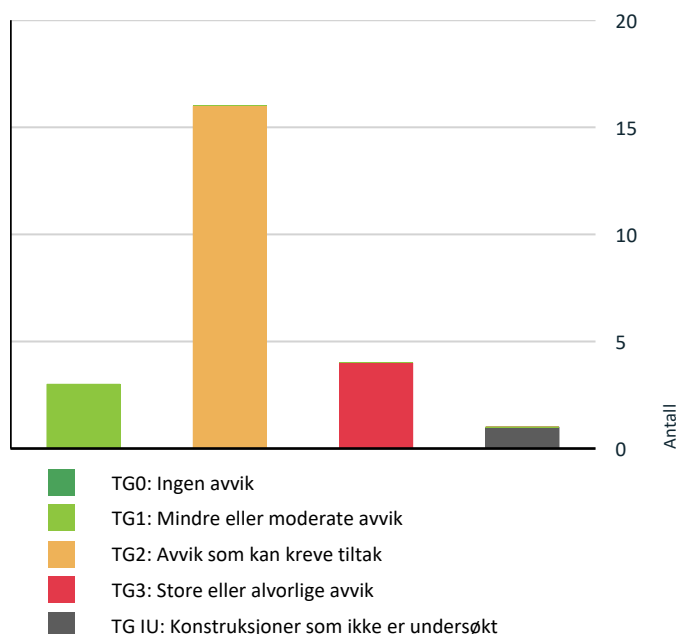
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle avvik er derved ikke vurdert.

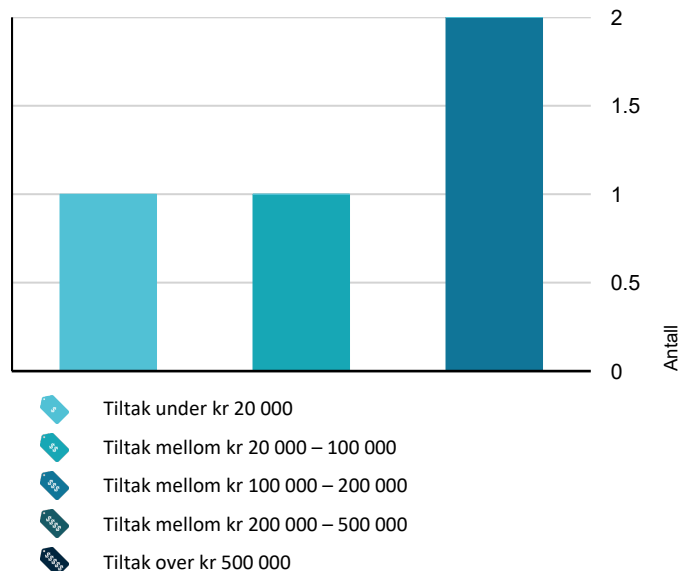
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstingeniøren gir et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Dette kan også gis på tilstandsgrad 2 men er ikke et krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og vurderes derfor på hvert enkelt punkt. Rombeskrivelser er basert på bruk ved inspeksjonstidspunktet, selv om de ikke oppfyller krav i forskrift. Utbedringskostnadene er et forsiktig estimat basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Estimater er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst 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 påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Materiell og lignende som lagres i krypkjelleren kan bli ødelagt av fuktighet. Det anbefales derfor å unngå lagring av materialer i krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Hytta er bygget direkte på fjellgrunn med fall mot grunnmuren, uten at det er etablert bortledning av vann fra terreng eller takvann. Det er ikke montert takrenne på denne siden av hytta.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke etablert avtrekk over kokesonen, noe som medfører manglende ventilasjon i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

! 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 snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er montert takrenne på den siden med inngangspartiet, på motsatt side er det ikke montert takrenne

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Undertaket har stedvis misfarging.

Loftsluken mellom varm og kald sone er utett, noe som gir økt risiko for varmetap og fuktproblemer på loftet. Det anbefales å utbedre tettingen rundt loftsluken for å sikre tilfredsstillende luft- og dampetting (plast), slik at man opprettholder dampspærrens funksjon og reduserer risikoen for fuktskader.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det er avvik:

Taket på toalettet har misfarging etter tidligere lekkasje.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stubbeloftsplatene under bjelkelaget henger og buler enkelte steder.

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Feieluken har rustmerker.

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

Det er avvik:

Avløpsrørene er synlige i krypkjelleren og leder ut på overflaten under hytten. Rørene er ikke tilknyttet avløp i grunnen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Det er avvik:

Funksjon og gjenværende levetid for solstrømanlegget er ikke vurdert i denne inspeksjonen. Årsaken er at dette krever spesialkompetanse og utstyr som ikke inngår i denne type tilsyn.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmuren utsettes for fuktpåkjenning langs den delen som vender mot terrenget, hvor terrenget har fall inn mot hytten.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Spesialrom > 1. Etasje > Fuktutsatt rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Eventuelle lekkasjer eller vannsøl vil ikke kunne ledes til sluk, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader ved bruk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Hytte

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

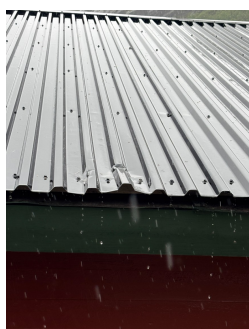
Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre bulkene i metallplatene for å forhindre videre skade og redusert levetid på taktekkingen. Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da skader som ikke er synlige fra bakkenivå kan forekomme. Manglende nærmere undersøkelse medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages og utbedres i tide.



Takplater av metall har bulker



Takplater av metall

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp er i plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er montert takrenne på den siden med inngangspartiet, på motsatt side er det ikke montert takrenne

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres takrenne og takbordbeslag på den aktuelle siden av hytten for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket. Manglende takrenne og beslag kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader i yttervegg og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.



Takrenner er i plast

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Undertaket har stedvis misfarging.

Loftsluken mellom varm og kald sone er utett, noe som gir økt risiko for varmetap og fuktproblemer på loftet. Det anbefales å utbedre tettingen rundt loftsluken for å sikre tilfredsstillende luft- og dampetting (plast), slik at man opprettholder dampsperrens funksjon og reduserer risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres tetting rundt loftsluken for å sikre tilfredsstillende luft- og dampetting, slik at dampsperrens funksjon opprettholdes og risikoen for fuktskader reduseres.

Misfarging på undertaket og indikasjoner på skadedyr bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for varmetap, fuktproblemer og skader på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det er kaldtloft



Det er kaldtloft

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse.

Sprekker og slitasje i treverket bør utbedres for å unngå økt risiko for råte, varmetap og redusert levetid på vinduene.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel dør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, redusert komfort og mulig økning i oppvarmingskostnader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert bæreevne.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp er i trekonstruksjon

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket på toalettet har misfarging etter tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at lekkasjen er utbedret, men reparasjonen er ikke dokumentert utført av fagkyndige. Dette medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet og økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader. Taket på toalettet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til misfarging og eventuelle fuktskader. Tiltak for utbedring bør iverksettes for å hindre videre skade og redusere risiko for sopp, råte eller dårlig inneklima.



Taket på toalettet har misfarging

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trekonstruksjon og er oppført med stubbeloft.

Det er målt avvik innenfor kravene i NS 3600 i to rom.

Ved enkel og vilkårlig nivellering i stue og gang så registreres det høydeforskjell på 0-9 mm på total planhet.

Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Til orientering så var boligen møblert på befaring. Det er ikke foretatt fullstendige målinger i alle områder, og det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stubbeloftsplatene under bjelkelaget henger og buler enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stubbeloftsplatene under bjelkelaget (synlige i krypkjelleren) bør sikres eller utbedres for å hindre ytterligere nedbøyning og eventuell skade på konstruksjonen.

Dersom det skal legges nytt gulv, må underlaget rettes opp for å sikre tilstrekkelig planhet og unngå redusert levetid på nytt gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for skjevheter, knirk og fremtidige skader på gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Stubbeloftsplater buler



Stubbeloftsplater buler

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats samt sotluke/feieluke. Vurdering av ildsted og pipe er kun gjort innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Feieluken har rustmerker.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere brannfare.

Sprekker og riss i pipe bør utbedres av fagperson for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for brann og lekkasje av røyk.

Rennemerker etter sotvann og rustmerker på feieluken indikerer fuktproblemer; det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring for å unngå korrosjon og skader på pipa.

Pipe og ildsted bør kontrolleres av kvalifisert fagperson før videre bruk.

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst 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 påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Materiell og lignende som lagres i krypkjelleren kan bli ødelagt av fuktighet. Det anbefales derfor å unngå lagring av materialer i krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør iverksettes tiltak for å lede bort vann og redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å etablere drenering og fuktsperre på bakken.

Manglende adkomst til deler av krypkjelleren medfører økt risiko for skjulte skader, og det anbefales å etablere bedre adkomst for fullstendig inspeksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fukt-, sopp- og råteskader i bærende konstruksjoner, samt dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Det renner synlig vann på overflaten i krypkjelleren



Det renner synlig vann på overflaten i krypkjelleren

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekksvifte fra kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke etablert avtrekk over kokesonen, noe som medfører manglende ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres avtrekksvifte over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Det er ikke avtrekk over kokesonen

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med biologisk toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

1. ETASJE > FUKTUTSATT ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjkabinett og servant, men det er ikke etablert vanntilførsel til installasjonene. Det er belegg uten oppbrett på gulvet, og veggene er kledd med malt trepanel. Rommet mangler sluk og er ikke vurdert som våtrom. Installasjonene fremstår derfor uten dokumentert funksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Eventuelle lekkasjer eller vannsøl vil ikke kunne ledes til sluk, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader ved bruk.

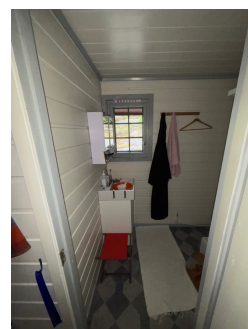
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende vanntilførsel og avløp, samt sluk dersom rommet skal benyttes til formål med vannbruk. Manglende sluk og vanntett utførelse medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl. Det anbefales å innhente dokumentasjon på valgt løsning, eller få utført ytterligere undersøkelser av fagperson for å sikre at rommets bruk ikke medfører skade på bygningen.



Rommet er innredet med vask og dusjkabinett



Rommet er innredet med vask og dusjkabinett

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Det er ikke innlagt vann i hytten.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrørene er tildekket med sort plastfolie/plastdekke. Tildekkingen begrenser den visuelle inspeksjonen av rørene, og det har derfor ikke vært mulig å foreta full kontroll av rørenes tilstand eller avdekke eventuelle lekkasjeindikasjoner på de tildekkede områdene. Avløpsrørene er synlige i krypkjelleren og leder ut på overflaten under hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene er synlige i krypkjelleren og leder ut på overflaten under hytten. Rørene er ikke tilknyttet avløp i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres forskriftsmessig tilknytning av avløpsrørene til godkjent avløpssystem i grunnen. Manglende tilknytning medfører risiko for forurensning av grunnen og kan føre til miljøskader samt brudd på gjeldende regelverk. Videre bør tildekkingen fjernes eller tilrettelegges slik at full visuell kontroll av rørene kan gjennomføres, for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader.



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er redusert luftutskiftning, noe som kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert solstrømanlegg i hytten. Anlegget er tilknyttet ett batteri og regulator. Installasjonen er utført synlig med utenpåliggende kabler og kontakter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Funksjon og gjenværende levetid for solstrømanlegget er ikke vurdert i denne inspeksjonen. Årsaken er at dette krever spesialkompetanse og utstyr som ikke inngår i denne type tilsyn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at solstrømanlegget vurderes av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil, mangler eller behov for vedlikehold. Konsekvensen av manglende vurdering er økt risiko for funksjonssvikt, redusert levetid eller sikkerhetsmessige utfordringer ved anlegget.



Solstrømanlegg



Batteri tilknyttet solstrøm lading

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Hytta er bygget direkte på fjellgrunn med fall mot grunnmuren, uten at det er etablert bortledning av vann fra terreng eller takvann. Det er ikke montert takrenne på denne siden av hytta.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det må etableres tiltak som ledegrøft eller andre metoder for å lede vann fra terreng og takvann bort fra hytta, samt montering av takrenner på aktuell side.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrenging i kjeller/underetasje, skader på grunnmur og forringelse av byggets konstruksjon over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Terrenget har fall mot hytten



Det er ikke takrenne på denne siden av hytten



Terrenget har fall mot hytten

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av natursteinsmur, som er murt med betong på innsiden. Muren er fundamentert direkte på fjell. Under hytten er det oppført pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren utsettes for fuktpåkjenning langs den delen som vender mot terrenget, hvor terrenget har fall inn mot hytten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren. Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Grunnmuren er med naturstein og betong



Grunnmuren er med naturstein og betong



Det er pilarer under hytten

Terrenghorhold

Beskrivelse

Tomten består av kupert terrenng med synlige fjellpartier og naturlig vegetasjon. Eiendommen fremstår i stor grad som naturtomt med busker, trær og annen stedegen vekst. Terrenget er stedvis ulendt, og vegetasjonen er i begrenset grad bearbeidet eller opparbeidet.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenngjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, og det bør vurderes å etablere drenering eller avskjæringsgrøft for å lede vann bort fra muren.

Konsekvensen av dagens forhold er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen, samt mulig forringelse av innemiljøet. Det er også medtatt kostnader inn under fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenget rundt hytten er med fjell og vegetasjon



Terrenget rundt hytten er med fjell og vegetasjon

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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkene bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader. Det bør også vurderes tiltak for å sikre eiendommen mot ras eller skred, da beliggenheten i et rasfarlig/skredutsatt område medfører økt risiko for skade på personer og bygning.



Det er ikke montert rekkverk på trapp, åpninger er for store på rekkverk som er montert på trapp

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Redskapsbod

Byggeår

1982

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er slitt og bærer preg av utsatt vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse.

Beskrivelse

Redskapsbod ved hytten som er oppført med gulv i trekonstruksjon/terreng. Yttervegger og tak er i trekonstruksjon. Taket er bygd som pulttak og er i trekonstruksjon, taket er tekket med metallplater. Det er dør i tre. Jeg har ikke gjort en spesifikk vurdering av redskapsboden, men generelt så bærer boden preg av slitasje, og det vil være behov for kommende vedlikehold i nær fremtid.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	62			62		14	76
SUM	62					14	76
SUM BRA	62						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, gang, entré, fuktutsatt rom	Toalettrom	

Kommentar

Hytte med kaldtloft, det er gulv på deler av loftet som er medtatt som gulvareal med lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegning for hytten. Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle avvik er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8	6	14	
SUM		8	6		
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Deler av gulvet i boden er direkte på grunn, og det er lagret ved

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

Det foreligger ikke tegninger på boden. På befaring så var det begrenset tilkomst på grunn av lagring som gjør det vanskelig å måle. Arealet må betraktes som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle avvik er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Helge Revheim	Takstingeniør
	Kjersti Gjødrem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	63	1	20	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
0							
Hjemmelshaver							
Gjedrem Kjersti, Dongelmans Mikel Maria							
Kommentar							
Tomten er en festetomt							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte ligger i Hunnedalen i Dirdal kommune

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via vei, bare over gangsti.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Om tomten

Eiendommen ligger på fjell i et relativt skrånende terreng og er omkranset av vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Tomten er en festetomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Informasjon mottatt på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CI6201>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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