

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Knøvelåsvatnet 3, 8250 ROGNAN
 SALTDAL kommune
 gnr. 42, bnr. 280

Markedsverdi

1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 09.07.2026

Oppdragsnr.: 20427-1314

Eiendomsverdi ref nr: HV1284

Autorisert foretak: Apta AS

Sertifisert Takstingeniør: Ånar Egil Knedal



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.

Apta AS

Apta AS er et takstforetak med tilholdsted på Fauske i Nordland, og som tilbyr takst- og byggtjenester i hele Saltenområde. Apta AS er sertifisert etter krav fra Norges Takseringsforbund (NTF), og innehar sertifiseringer innen Verditaksering, Tilstandsrapporter, Boligsalgsrapporter, Skadetaksering, Skjønnstaksering, Tomtetaksering, Reklamasjonsrapporter og Byggelånskontroll. Apta AS er også godkjent våtromsbedrift og tilbyr kontroll, oppfølging og tilstandsrapporter av våtrom.

Rapportansvarlig

Ånar Egil Knedal

Uavhengig Takstingeniør

post@apta.no

908 65 982



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er en eldre bygning med opprinnelig byggeår ca. 1943 og med tilbygg fra 1985 og 2014. Bygningen har gjennomgående normal alders- og bruksslitasje, men det er registrert flere forhold som krever noe vedlikehold, nærmere undersøkelser og utbedringer.

De mest vesentlige avvikene gjelder fundamentering og understøttelse av deler av tilbygget, hvor det er registrert mangelfull lastoverføring, uheldige fundamentløsninger og betydelige skjevheter og nivåforskjeller i gulvkonstruksjonene. Taktekingen har registrerte skader, rust og mangelfulle innfestinger, mens takrenner og nedløp har deformasjoner, utilstrekkelig fall og mangelfull bortledning av takvann. Yttervegger, vinduer og dører fremstår med normal alder, men har enkelte avvik som krever vedlikehold og lokale utbedringer.

Krypkjelleren og deler av takkonstruksjonen har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon, noe som medfører usikkerhet om den tekniske tilstanden i skjulte konstruksjoner. Det er også registrert mangelfull klemming av vindspærren, som gir inntrekksmulighet for gnagere.

Tekniske installasjoner er enkle og tilpasset fritidsboligens standard uten innlagt vann eller avløp. Det elektriske anlegget er ikke dokumentert eller funksjonskontrollert. Ventilasjonen er mangelfull i deler av tilbygget, og det er registrert flere HMS-forhold, blant annet manglende brannvarsling, håndsløkkeutstyr, taksikring og snøfangere.

Samlet fremstår fritidsboligen som funksjonell, men med et tydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og flere av de registrerte avvikene bør undersøkes og utbedres for å opprettholde bygningens sikkerhet, funksjon og levetid.

Fritidsbolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Takteking: Taket er tekket med metallplater og besiktiget fra takfot. Det er registrert deformasjoner i takplatene, rustdannelser ved plateender og innfestninger, manglende innfestinger i plateskjøter samt mangelfull tilslutning mellom takplater. Undertaket er en skjult konstruksjon og har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon.

- Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp er av stål fra ulike byggeår. Det er registrert stedvis skader og deformasjoner, stående vann som følge av utilstrekkelig fall mot nedløp, manglende innfestinger av beslag samt mangelfull bortledning av takvann fra grunnmur og søylefundamenter.

- Takkonstruksjon: Taket er utført som saltak med sperre-, ås- og hanebjelkekonstruksjon. Kaldloft over deler av bygningen har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende adkomst, og takkonstruksjonen er i hovedsak skjult av innvendige overflater. Tilstanden har derfor ikke kunnet vurderes fullt ut.

- Yttervegger: Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Konstruksjonsoppbygningen i den opprinnelige bygningen har ikke vært mulig å verifisere. Det er

registrert mangelfull lufting i nedre kant av kledningen samt gjestående arbeider ved takkasser.

- Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeårene. Det er registrert enkelte vinduer med redusert åpne- og lukkefunksjon samt avvik ved innsetningsdetaljer, herunder utilstrekkelig avslutning av omramming mot vannbrettbeslag.

- Ytterdører: Bygningen har malte ytterdører fra ulike byggeår. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje uten vesentlige registrerte avvik, men generelt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes som følge av alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Gulv, vegger og himlinger: Gulvene består av furugulv og gulvbelegg, mens vegger og himlinger har overflater av trepanel og malte plater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert lokale skjevheter, nivåforskjeller og svikt i deler av gulvkonstruksjonen, samt stedvis bulninger i gulvbelegg.

- Etasjeskillere og bærende konstruksjoner: Etasjeskillerne er utført med trebjelkelag. Det er registrert betydelige høydeavvik og nivåforskjeller som indikerer deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, sannsynligvis relatert til fundamentering og understøttelse. Det er også registrert mangelfull klemming og avslutning av vindspærren i stubbeløftet.

- Radon: Bygningen er fundamentert på pilarer med gjennomluftet rom under bygningen. Konstruksjonsprinsippet gir naturlig ventilasjon under bygningen, og det er ikke registrert forhold som tilsier behov for radonmålinger eller radonreduserende tiltak.

- Pipe og ildsted: Bygningen har teglstainspipe i den opprinnelige delen og isolert stålpipen med vedovn i tilbygget. Teglpipen har avvik ved manglende synlige pipevanger og manglende sotluke, noe som begrenser kontroll- og vedlikeholdsmulighetene.

- Krypkjeller/rom: Det er krypkjeller/rom under den opprinnelige delen av bygningen. Krypkjelleren har ikke vært tilgjengelig for innvendig inspeksjon på grunn av manglende tilkomst, og tilstanden har derfor ikke vært mulig å vurdere. Krypkjeller er generelt en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og biologiske skader.

- Innvendige dører: Innvendige dører består av malte fyllingsdører og fyllingsdører i heltre furu. Det er registrert monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører som medfører behov for justering.

- Skadedyr: Det ble ikke registrert aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Det er imidlertid registrert mangelfull klemming og avslutning av vindspærren i stubbeløftet, som utgjør en inntreksvei for gnagere og bør utbedres med tilfredsstillende gnagersikring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

- Kjøkkeninnredning: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt benkebeslag i stål. Innredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Kjøkkenet er ikke tilknyttet vann- eller avløpsinstallasjon og mangler armatur, noe som begrenser funksjonaliteten, men vurderes å være

Beskrivelse av eiendommen

tilpasset fritidsboligens standard. Generelt vedlikehold må påregnes.

- Ventilasjon kjøkken: Kjøkkenet mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen. For den opprinnelige delen av bygningen vurderes dette som normalt ut fra byggeår. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk til friluft ved oppgradering eller hyppig bruk av kjøkkenet.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

- Toalettrom: Toalettrommet har gulvbelegg og trepanel på veggene, og fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Rommet er ikke tilknyttet vann- eller avløpsinstallasjoner, noe som er tilpasset fritidsboligens standard og bruk.

- Forbrenningstoalett: Rommet er utstyrt med et gulvmontert gassdrevet forbrenningstoalett av typen Cinderella Gas. Dokumentasjon på installasjon og service er ikke fremlagt, og funksjon eller installasjon er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse.

- Ventilasjon: Toalettrommet er etablert i tilbygg oppført ca. 1985. Rommet har ventilasjon via åpningsvindu, men det er ikke registrert permanent tilluft eller annen tilfredsstillende ventilasjonsløsning. Dette vurderes som et avvik og medfører behov for forbedring av ventilasjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannforsyning: Bygningen har ikke innlagt vann eller etablert vanninstallasjon. Dette er tilpasset fritidsboligens standard og bruk.

- Avløp: Bygningen har ikke etablert avløpsinstallasjon. Løsningen er tilpasset bygningens bruk med forbrenningstoalett og kjøkken uten vannforsyning.

- Ventilasjon: Bygningen har ventilasjon via åpningsvinduer. Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom, hvor det mangler permanente friskluftsventiler eller annen naturlig tilluft. Dette vurderes som et avvik for tilbygget oppført ca. 1985.

- Varmtvannsbereder: Bygningen er ikke utstyrt med varmtvannsbereder, noe som er i samsvar med at det ikke er innlagt vann.

- Elektrisk anlegg: Bygningen er ikke tilknyttet offentlig strømnnett, men forsynes fra et frittstående strømforsyningsanlegg bestående av batteribank, batterisentral, batterilader, Honda EU10i inverteraggregat og en separat vekselretter (inverter). Anleggets oppbygning, funksjon og elsikkerhet er ikke verifisert, og dokumentasjon på installasjonen er ikke fremlagt.

- Brannsikkerhet (HMS): Det ble ikke registrert brannvarsling eller håndsløkkeutstyr i bygningen. Dette er kommentert som et HMS-forhold og bør utbedres i samsvar med gjeldende krav til brannforebygging.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon eller grunnundersøkelser som beskriver grunnforholdene. Det ble imidlertid ikke registrert synlige tegn til setningsskader ved befaringen.

- Grunnmur, fundamentering og søyler: Den opprinnelige bygningen er fundamentert på natursteinsmur, mens tilbyggene er fundamentert på søyler av Leca lettklinkerblokker og lettbetong-/murblokker. Det er registrert avvik ved deler av fundamenteringen, blant annet bruk av lettbetong-/murblokker reist på høykant som understøttelse, stedvis manglende overflatebehandling av lettklinkerblokker samt mangelfull understøttelse og lastoverføring enkelte steder.

- Terrengforhold: Bygningen ligger på en avsats i lett kupert terreng med naturlig fall og god avrenning mot nordøst. Det ble ikke registrert forhold ved terrengfallet som tilsier økt risiko for vannansamlinger eller uheldig fuktbelastning mot bygningen ved befaringstidspunktet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	1 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

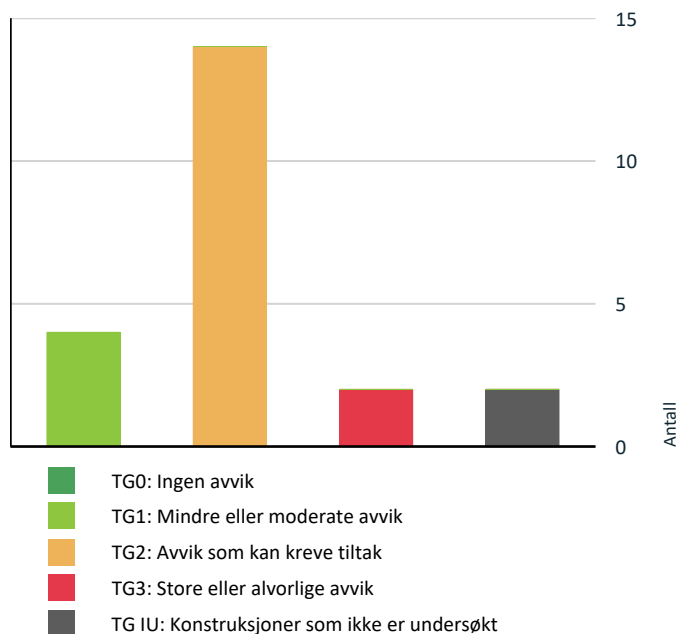
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som byggetegninger, byggesøknad, ferdigattest eller brukstillatelse for bygningen. Samsvar mellom bygningens faktiske bruk og byggemeldte opplysninger er derfor ikke kontrollert. Tiltakets utførelse, omfang og alder tilsier at forholdet kan være søknads- eller meldepliktige, men det foreligger ingen dokumentasjon på at disse er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Forholdet bør gjennomgås nærmere, og nødvendige godkjenninger og etterdokumentasjon må innhentes der dette mangler. Påkostninger må påregnes for eventuell komplettering eller retting av dokumentasjon.

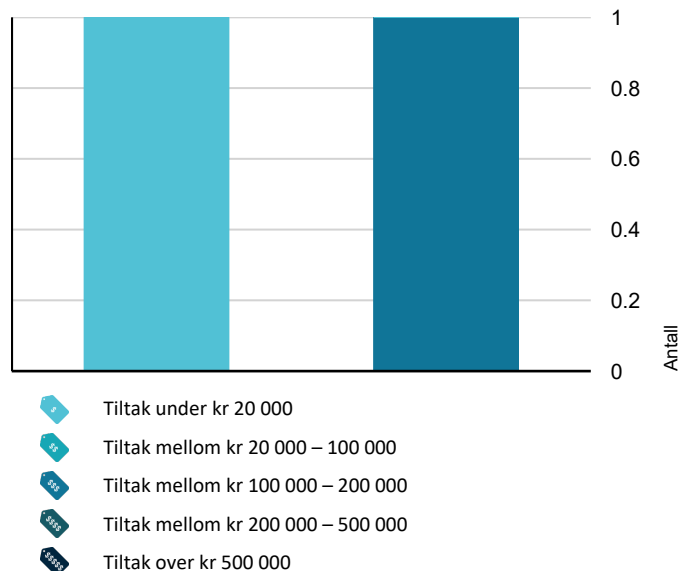
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendige tak- og veggflater er besiktiget fra bakken om ikke annet er beskrevet. Det forutsettes at takstenheten er godkjent av bygningsmyndighetene på taksttidspunktet. Elektriske installasjoner og utstyr faller utenfor takstingeniørens kompetanseområde, kommentarer i takstrappen vil derfor baseres på skjønn for dette fagområdet. Teknisk utstyr er ikke funksjonsprøvet. Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brann sikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, f.eks rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringene. Arealer i boligen sammenlignet med tidligere arealmålinger kan ha differanse som skyldes nye arealregler fra 1.januar 2024. Tilleggsbygninger (garasje, uthus ol) er ikke tilstandsvurdert men kommenteres på bakgrunn av enkel/visuell undersøkelse om ikke annet er avtalt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1.etg > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

! Toalettrom > 1.etg > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Fritidsboligen er opprinnelig oppført ca. 1943 med tilbygg oppført ca. 1985 og 2014. Det foreligger normalt ikke krav om at eldre bygninger skal oppgraderes til dagens forskriftsnivå dersom forholdet var lovlig på oppføringstidspunktet. Manglende snøfangere på eldre fritidsboliger representerer derfor ikke nødvendigvis et forskriftsavvik alene. Etter dagens regelverk skal tak utformes slik at nedfall av snø og is ikke medfører fare for personer, bygning eller installasjoner. Dersom takflater vender mot inngangspartier, adkomstveier, terrasser, parkeringsarealer eller andre områder hvor personer normalt oppholder seg, bør behovet for snøfangere vurderes uavhengig av bygningens alder. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Balkong mangler stedvis rekkverk der høyde over terreng måler mer enn 0,5 m.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

! Åpninger mellom trinn i trapp er større enn 100 mm. Åpninger bør av sikkerhetmessige grunner gjøres mindre. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare

! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

! Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det elektriske anlegget, og anleggets funksjon, kapasitet og elsikkerhet er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

! Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1943

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ifølge eier ble det gjennomført delvis modernisering og utbedring av innvendige overflater og enkelte bygningskomponenter i ca. 2014/2015 som følge av en vannlekkasje gjennom yttertaket. Opplysningene er basert på informasjon fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver skadeomfang, utførte utbedringstiltak eller hvem som har utført arbeidene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner ved befaringen.
2014	Tilbygg	Ifølge eier er tilbygget mot øst oppført i ca. 2014 og utført av Saksenvik Bygg AS, Rognan. Opplysningene er basert på informasjon fra eier, og dokumentasjon som bekrefter utførelsen er ikke fremlagt ved befaringen.
1985	Tilbygg	Ifølge eier er tilbygget mot vest oppført i ca. 1985 av tidligere eier uten bruk av registrert entreprenør eller annen dokumentert fagutførelse. Opplysningene er basert på informasjon fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på prosjektering, utførelse, byggesaksbehandling eller sluttkontroll, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner ved befaringen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er takket med metallplater og er besiktiget fra takfot med stige. Takplatene er med alder fra byggeårene 1985 og 2014. Takflaten, takkonstruksjonen og øvrige detaljer er ikke inspisert på nært hold, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som var synlige fra bakkenivå og takfot.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert deformasjoner i takplatene, rustdannelser ved plateender og innfestninger, manglende innfestinger i enkelte plateskjøter samt mangelfull tilslutning mellom takplater i overgang mellom takflatene.

Undertaket er en skjult konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering eller andre destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- De registrerte deformasjonene i takplatene, rustdannelser ved plateender og innfestninger, manglende innfestinger i plateskjøter samt mangelfull tilslutning mellom takplater i overgang mellom takflater kan redusere taktekingens tetthet og motstand mot værpåkjenninger. Forholdene øker risikoen for vanninntrengning ved nedbør, snøsmelting og vindbelastning, noe som over tid kan føre til fuktskader i undertak og takkonstruksjon, korrosjonsskader og redusert levetid for taktekingen. Undertaket er en skjult konstruksjon og har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon uten demontering eller andre destruktive inngrep. Eventuelle fukt- eller lekkasjeskader i underliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales at taktekingen gjennomgås av kvalifisert fagperson. Manglende og utilstrekkelige innfestinger må etableres eller utbedres, overganger mellom takflater må kontrolleres og tettes, rustangrepene innfestinger og skadede platedeler må vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov, og deformerte takplater må utbedres der forholdene påvirker takets funksjon eller tetthet. I forbindelse med utbedringsarbeidene bør undertaket kontrolleres for eventuelle skjulte fukt- eller følgeskader der dette er praktisk mulig.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte deformasjoner i takplatene, rustdannelser ved plateender og innfestninger, manglende innfestinger i plateskjøter samt mangelfull tilslutning mellom takplater i overgang mellom takflater. De registrerte avvikene kan redusere taktekingens tetthet, funksjon og levetid, og medfører økt risiko for vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Undertaket er en skjult konstruksjon som ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep, og eventuelle skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Forholdene vurderes å kreve vedlikehold og utbedring, men det er ikke registrert skadeomfang eller funksjonssvikt som tilsier TG3.

Tilstandsrapport



Mangelfull tilslutning mellom takplater i overgang.



Rust på platender og innfestninger.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i stål og er fra byggeårene 1985 og 2014.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger med enkelte deformasjoner i vindskibelslag og manglende innfestinger mot tak.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur/søyler.
- Det er observert stående vann i deler av takrennene, noe som indikerer utilstrekkelig fall mot nedløpene.
- Det er registrert stedvis skader og deformasjoner i takrenner og nedløp.
- Fritidsboligen er opprinnelig oppført ca. 1943 med tilbygg oppført ca. 1985 og 2014. Det foreligger normalt ikke krav om at eldre bygninger skal oppgraderes til dagens forskriftsnivå dersom forholdet var lovlig på oppføringstidspunktet. Manglende snøfangere på eldre fritidsboliger representerer derfor ikke nødvendigvis et forskriftsavvik alene. Etter dagens regelverk skal tak utformes slik at nedfall av snø og is ikke medfører fare for personer, bygning eller installasjoner. Dersom takflater vender mot inngangspartier, adkomstveier, terrasser, parkeringsarealer eller andre områder hvor personer normalt oppholder seg, bør behovet for snøfangere vurderes uavhengig av bygningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

- Manglende snøfangere kan medføre ras av snø og is fra taket, med fare for personskader samt skader på inngangspartier, terrasser, kjøretøy og øvrige installasjoner i områder hvor det er ferdsel eller opphold. Selv om fritidsboligen ble oppført før det var krav om snøfangere, tilsier takvinkel, takteking og dagens sikkerhetskrav at snøfangere bør etableres. Det anbefales å montere snøfangere på aktuelle takflater. Snøfangersystemet bør dimensjoneres og monteres i samsvar med takets utforming, lokale snølaste og produsentens monteringsanvisninger for å sikre tilfredsstillende funksjon og personsikkerhet.

- Deformasjoner i vindskibeslag og manglende innfestinger mot tak kan redusere beslagenes funksjon og tetthet, med økt risiko for vanninntrengning, fuktpåvirkning og skader i tilsluttende bygningsdeler. Løse beslag kan også bli utsatt for bevegelser ved vindbelastning, noe som kan føre til ytterligere skader. Beslagene bør kontrolleres, rettes opp eller skiftes ut ved behov, og manglende innfestinger må etableres slik at en tett, stabil og varig beslagløsning oppnås i henhold til produsentens monteringsanvisninger.

- Stigetrinn for feiler må monteres.

- Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe kan hindre sikker feiing, tilsyn og vedlikehold, samt øke risikoen for ulykker ved arbeid på tak. Forholdet kan også medføre at lovpålagte feie- og tilsynsoppgaver vanskelig gjøres eller ikke kan gjennomføres på en sikker måte. Det bør etableres tilfredsstillende og sikker adkomst til pipen ved montering av godkjente stigetrinn eller annen godkjent taksikringsløsning, utført i samsvar med gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren og søylerfundamenter.

- Mangelfull bortledning av takvann ved grunnmur og søylefundamenter kan føre til økt fuktbelastning, oppbløtting av terreng, erosjon, telehiv og redusert stabilitet i fundamenteringen. Over tid kan dette bidra til fuktskader på bygningskonstruksjoner og redusert levetid for grunnmur og søylefundamenter. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvannet slik at vann ledes bort fra bygningen og fundamentene. Dette kan eksempelvis utføres ved å sikre tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen og etablere utkast med betongrenne, fleksibelt utløpsrør eller annen egnet løsning som leder vannet til sikkert avløp.

- Stående vann i takrennene indikerer utilstrekkelig fall mot nedløpene og kan føre til overløp, økt korrosjon, isdannelse og redusert levetid på takrennesystemet. Forholdet kan også medføre økt fuktbelastning på fasader, grunnmur og fundamenter. Takrennene bør justeres slik at tilfredsstillende fall mot nedløp oppnås, og nødvendige innfestinger eller oppheng utbedres for å sikre effektiv bortledning av takvann.

- Stedvis skader og deformasjoner i takrenner og nedløp kan redusere systemets evne til å lede bort takvann, med økt risiko for overløp, fuktbelastning mot fasader, grunnmur og fundamenter samt redusert levetid på takvannssystemet. Skadde og deformerte komponenter bør rettes opp, repareres eller skiftes ut ved behov. Samtidig bør innfestinger og fallforhold kontrolleres og utbedres slik at takvannet ledes effektivt bort fra bygningen og takvannssystemet oppnår tilfredsstillende funksjon og bestandighet.

- Manglende snøfangere kan medføre ras av snø og is fra taket med fare for personskader samt skader på inngangspartier, terrasser, parkerte kjøretøy og øvrige installasjoner der det er ferdsel eller opphold under takflaten. Selv om fritidsboligen er oppført før dagens regelverk og forholdet ikke nødvendigvis representerer et forskriftsavvik i seg selv, bør sikkerheten vurderes ut fra dagens bruk av bygningen. Det anbefales å montere snøfangere på takflater hvor snø- og isras kan utgjøre en risiko for personer eller eiendom. Snøfangersystemet bør dimensjoneres og monteres i samsvar med takets utforming og produsentens monteringsanvisninger.

Tilstandsrapport

-- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av manglende snøfangere, manglende tilfredsstillende adkomst til pipe, avvik ved beslagløsninger, manglende innfestinger, deformasjoner i takrenner og nedløp, utilstrekkelig fall i takrenner samt mangelfull bortledning av takvann. Forholdene medfører redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for følgeskader dersom de ikke utbedres.



Deformerte beslag



Taknedløp ved søylepunkt



Takfotbeslag mangler delvis i overgang tilbygg



Mangelfull fall mot taknedløp

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon og åstakkonstruksjon m/hanebjelkeloft med alder fra byggeårene 1943, 1985 og 2014. Loftet består av kombinert kaldloft og skråhimling. Kaldloftet over opprinnelig del bygning (1943) og mot tilbygg mot vest (1985) har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende adkomst, og hele takkonstruksjonen er i hovedsak skjult av innvendige overflater. Vurderingen er derfor begrenset til alder og observasjoner fra underliggende etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og er i hovedsak skjult og har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon utover observasjoner fra underliggende etasje. Den begrensede inspeksjonsmuligheten medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning, utførelse og tekniske tilstand, og eventuelle skjulte feil, svakheter, fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen dersom det oppstår mistanke om lekkasjer, deformasjoner eller andre tegn på svikt, eller i forbindelse med fremtidige vedlikeholds- eller ombyggingsarbeider hvor konstruksjonen blir tilgjengelig for kontroll.

- Tilstandsgrad: TGIU – Tilstandsgrad ikke undersøkt

TGIU er satt fordi takkonstruksjonen er en skjult konstruksjon som ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er begrenset til alder og observasjoner fra underliggende etasje, og det har ikke vært mulig å kontrollere konstruksjonens oppbygning, utførelse eller tekniske tilstand uten destruktive inngrep. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastsette en tilstandsgrad. Eventuelle skjulte feil, svakheter eller skader kan ikke utelukkes, og nærmere undersøkelser anbefales dersom konstruksjonen blir tilgjengelig eller det oppstår mistanke om avvik.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggene er utført med bindingsverkskonstruksjon og stående bordkledning fra byggeårene 1943, 1985 og 2014. For den opprinnelige del av bygningen er konstruksjonsutførelsen usikker på grunn av bygningens alder. Konstruksjonen er skjult, og konstruksjonstype og oppbygning har derfor ikke vært mulig å verifisere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen kan redusere uttørkingen bak kledningen og føre til opphopning av fukt. Over tid kan dette medføre råte- og fuktskader i kledning, lekter og underliggende veggkonstruksjon, samt redusere bygningsdelenes levetid. Det bør etableres tilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledningen i henhold til god byggeskikk, slik at tilfredsstillende ventilasjon og uttørking bak kledningen oppnås. I forbindelse med utbedringen bør tilstanden til kledning og underliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av at det er registrert ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Mangelfull lufting reduserer konstruksjonens evne til uttørking og medfører økt risiko for fuktoppbygging og følgeskader over tid. Forholdet vurderes å kreve utbedring for å opprettholde bygningsdelens funksjon og bestandighet, men det er ikke registrert skader eller svikt som tilsier TG3.



Underkant bordkledning - manglende lufting



Glenstående arbeider ifbm takkasser, fasade nord

TG2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass i hovedsak fra byggeårene 1985 og 2014.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan få redusert funksjon, økt slitasje på hengsler og beslag samt redusert tetthet mot luft og nedbør. Dette kan over tid føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid for vinduene. Vinduene bør justeres slik at normal åpne- og lukkefunksjon oppnås. Hengsler, beslag og bevegelige deler bør samtidig kontrolleres, smøres og vedlikeholdes, og eventuelle defekte komponenter skiftes ut ved behov.
- Avvik ved innsettsdetaljer kan føre til utettheter med risiko for luftlekkasjer, varmetap og fuktinntrengning i tilsluttende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre fukt- og råteskader i omramninger, karmen og omkringliggende veggkonstruksjoner samt redusere vinduenes levetid. Innsettsdetaljene bør kontrolleres og utbedres slik at tilfredsstillende tetthet og fuktsikring oppnås. Omramningene bør avsluttes med minimum 6 mm klaring til vannbrettbeslaget for å hindre fuktopptrekk i trevirke og endeved, samtidig som det sikres gode uttørkingsforhold og mulighet for nødvendig overflatebehandling.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik ved innsettsdetaljene rundt vinduene. Mangelfull utførelse kan redusere vinduenes tetthet og fuktsikring, med økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner. Forholdet vurderes å kreve utbedring for å opprettholde bygningsdelens funksjon og bestandighet, men det er ikke registrert skader eller funksjonssvikt som tilsier TG3.

Tilstandsrapport



Liten avstand mellom omramming og beslag

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass mot nord, samt tett hovedytterdør mot sør. Dørene er med antatt alder fra byggeårene 1985 og 2014.

Ytterdørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Som følge av alder må det påregnes løpende vedlikehold for å opprettholde funksjon, tetthet og bestandighet. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert tetthet, økt fuktpåvirkning, slitasje på hengsler, beslag og tetningslister samt forkortet levetid. Det bør utføres regelmessig overflatebehandling og vedlikehold av dørblad, karm, beslag og tetningslister. Eventuelle slitasjeskader bør utbedres fortløpende for å opprettholde dørenes funksjon og levetid.

- Tilstandsgrad: TG1

TG1 er satt på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved dørenes funksjon eller tilstand ved befaringen, men generelt vedlikehold må påregnes for å opprettholde tetthet, funksjon og bestandighet.

Årstall: 1985 Kilde: Eier



Hovedytterdør/Inngangsdør, mot øst

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Bygningen har vestvendt balkong med adkomst via trapp fra terreng med alder fra byggeåret 1985.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon pga for stor avstand mellom bærende bjelker.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Balkong mangler stedvis rekkverk der høyde over terreng måler mer enn 0,5 m.

Konsekvens/tiltak

- For stor avstand mellom de bærende bjelkene har medført nedbøyning og tegn til redusert stivhet i konstruksjonen. Dette kan føre til økte deformasjoner ved belastning, redusert bæreevne, videre nedbøyning og økt slitasje på tilstøtende bygningsdeler. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere og utbedres ved å redusere spennvidden, etablere nødvendig understøttelse eller forsterke bæresystemet slik at bæreevne og stivhet tilfredsstiller forventet belastning. Eventuelle følgeskader som avdekkes i forbindelse med utbedringen bør utbedres.
- Manglende rekkverk på balkong eller terrasse innebærer økt risiko for fallulykker og personskade ved bruk. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da det omfatter personssikkerhet. Det anbefales å etablere rekkverk med høyde og utforming i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav for å ivareta trygg bruk av balkongen eller terrassen.
- Manglende rekkverk på balkongen der høyden over terreng overstiger 0,5 m innebærer økt risiko for fallulykker og personskader ved bruk. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da det gjelder personssikkerhet. Det anbefales å montere rekkverk med høyde og utforming i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav for å sikre trygg bruk av balkongen.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av registrert nedbøyning og tegn til redusert stivhet i balkongkonstruksjonen som følge av for stor avstand mellom de bærende bjelkene. Forholdet indikerer redusert bæreevne og økt risiko for videre deformasjoner ved belastning, og det er behov for konstruksjonsmessige utbedringer. Manglende rekkverk vurderes som et HMS-forhold og er ikke tillagt vekt ved fastsettelse av tilstandsgraden.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Bygningen har terrasse på terreng foran inngang mot nord, understøttet av bjelker og pilarer, samt platting på terreng foran inngang mot sør.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse. Terrassekonstruksjonen mot nord har varierende utførelse, og det er registrert stedvis mangelfull og kontinuerlig understøttelse. Enkelte søyler mangler kontinuerlig lastoverføring fra tak til fundament eller bærende drager og er anrettet direkte på terrassebord uten nødvendig understøttelse. Bjelkene er montert liggende, men vurderes å ha tilfredsstillende bæreevne ut fra spennvidde og forventet nedbøyning ved normal belastning.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne, setninger, deformasjoner og ustabilitet i konstruksjonen. Det er registrert at enkelte søyler mangler kontinuerlig lastoverføring til fundament eller bærende drager, og at søyler stedvis er anrettet direkte på terrassebord uten tilfredsstillende understøttelse. Dette gir en uheldig lastoverføring og øker risikoen for lokale deformasjoner og konstruksjonssvikt. Understøttelsen må utbedres ved å etablere kontinuerlig lastoverføring fra søylene til fundament eller bærende drager. Søylefundamenter og understøttelser bør utføres med dokumenterte og egnede konstruksjonsløsninger dimensjonert for aktuell belastning.

Bjelkene er montert liggende og vurderes å ha tilfredsstillende bæreevne ut fra spennvidde og forventet nedbøyning ved normal belastning.

- Tilstandsgrad: TG3

TG3 er satt på bakgrunn av registrert mangelfull understøttelse med manglende kontinuerlig lastoverføring fra søyler til fundament eller bærende drager. Utførelsen medfører vesentlig redusert bæreevne og stabilitet i deler av konstruksjonen, og innebærer økt risiko for deformasjoner, setninger og konstruksjonssvikt ved belastning. Forholdet vurderes å kreve utbedring uten unødig opphold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Platting på terreng, inngang øst



Utvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har tretrapp fra balkong til terreng med høyde over terreng større enn 0,5 m, samt trapp ved hovedadkomst mot nord med høyde over terreng mindre enn 0,5 m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i trapp er større enn 100 mm. Åpninger bør av sikkerhetmessige grunner gjøres mindre. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk på utvendig trapp innebærer økt risiko for fallulykker og personskader ved bruk. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da det gjelder personsikkerhet. Det anbefales å montere rekkverk med høyde og utforming i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav for å sikre trygg og sikker bruk av trappen.
- Åpninger mellom trinnene som er større enn 100 mm innebærer økt risiko for at barn kan falle gjennom eller få kroppsdeler i klem, samt økt fare for fallulykker. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da det gjelder personsikkerhet. Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene til maksimalt 100 mm eller etablere annen tilfredsstillende sikring i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.



Trapp mot balkong, rekkverk mangler

Tilstandsrapport



Trapp mot inngang, nord

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Bygningen har gulv med furugulv/gulvbord og gulvoverflater med belegg. Overflatene er i hovedsak med alder fra byggeårene 1985 og 2014.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- I stue i tilbygg mot øst er det registrert lokal svikt i gulvkonstruksjonen. Beleggoverflater fremstår stedvis med bulninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal svikt i gulvkonstruksjonen og bulninger i beleggoverflaten kan være tegn på deformasjoner, utilstrekkelig understøttelse, bevegelser i undergulvet eller fuktpåvirkning. Forholdet kan medføre redusert funksjon, økt slitasje på gulvoverflater og videre utvikling av skader dersom årsaken ikke avklares. Det anbefales å undersøke hele gulvkonstruksjonen nærmere for å fastslå årsaken til svikten og bulningene. Eventuelle skader eller svakheter i undergulv eller bærende konstruksjoner bør utbedres, og gulvoverflaten repareres eller skiftes ut etter at årsaken er avklart og utbedret.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av registrert lokal svikt i gulvkonstruksjonen og stedvis bulninger i beleggoverflaten. Forholdene indikerer avvik i underliggende gulvkonstruksjon eller undergulv som kan påvirke gulvets funksjon og stabilitet. Årsaken til avvikene har ikke vært mulig å fastslå ved visuell befaring, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og behov for utbedring.



Det er registrert en langsgående bulning i gulvbelegget. Videre er det registrert svikt i undergulvet i tilknytning til adkomst rommet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel. Himlingene har overflater av malte plater og trepanel. Overflatene er i hovedsak fra byggeårene 1985 og 2014 og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Vegg- og himlingsoverflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Som følge av alder må det påregnes løpende vedlikehold for å opprettholde overflatenes funksjon, utseende og bestandighet. Manglende vedlikehold kan over tid føre til økt slitasje og behov for mer omfattende utbedringer. Det bør utføres nødvendig overflatebehandling og vedlikehold etter behov, og lokale skader eller slitasje bør utbedres fortløpende.

- Tilstandsgrad: TG1

TG1 er satt på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje på vegg- og himlingsoverflatene. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller skader ved befaringen, men generelt vedlikehold må påregnes for å opprettholde overflatenes funksjon, utseende og levetid.

Årstall: 1985 Kilde: Eier



Overflater kjøkken



Overflater stue - svikt i gulv til venstre inngang stue

Tilstandsrapport



Overflater soverom

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Innvendige etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag og med alder fra byggeårene 1943, 1985 og 2014. Tilbyggene er utført med stubbeloft, mens opprinnelig bygning (1943) har åpent underliggende trebjelkelag uten isolering der dette har vært mulig å observere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- I underkant av bygningen er det registrert mangelfull klemming av vindsperren i stubbeloftet. Vindsperren er ikke avsluttet og klemmt konstruksjonen på en tilfredsstillende måte, noe som gir adkomst for mus og andre skadedyr samt økt risiko for luftlekkasjer, trekk og fuktpåvirkning av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert lokale høydeforskjeller større enn 15 mm i både kjøkken og stue. På kjøkken er det målt ca. 30 mm avvik over 2 meter, og i stue er det målt ca. 20 mm avvik over 2 meter. Forholdene indikerer deformasjoner eller bevegelser i gulvkonstruksjonen og kan ha sammenheng med fundamenteringen og understøttelsen av de utvendige søylene. Dette kan medføre redusert funksjon og komfort, økt slitasje på gulv, innredning, dører og vinduer samt risiko for videre deformasjoner dersom bevegelsene utvikler seg over tid. Det anbefales å undersøke konstruksjonen og fundamenteringen nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Forholdet er nærmere omtalt under punktet "Grunnmur og fundamentering", hvor det er registrert avvik ved fundamenteringen og understøttelsen av de utvendige søylene.
- Nivåforskjell mellom rom større enn 25 mm kan indikere setninger, deformasjoner eller bevegelser i etasjeskilleren eller den bærende konstruksjonen. Forholdet kan påvirke bygningens funksjon, komfort og brukskvalitet, og kan være et tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Det anbefales å undersøke årsaken og omfanget nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Dersom det avdekkes konstruksjonsmessige svakheter eller pågående bevegelser, bør nødvendige utbedringstiltak gjennomføres.

- Det er i stue målt ca. 20 mm avvik over 2 meter og en total høydeforskjell på ca. 50 mm fra adkomst rommet, mot stuas nord/nordvestlige hjørne, hvilket overstiger 30 mm. (Søylepunkt mot nord/nordvest er forsøkt opprettet). Forholdene indikerer deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen og kan ha sammenheng med fundamenteringen og understøttelsen av de utvendige søylene. Dette kan medføre redusert funksjon og komfort, skjevbelastning av bygningsdeler, økt slitasje på gulv, dører og vinduer samt risiko for videre setninger og konstruksjonsskader dersom bevegelsene utvikler seg over tid. Det anbefales å undersøke konstruksjonen og fundamenteringen/telesikring nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Forholdet er nærmere omtalt under punktet "Grunnmur og fundamentering", hvor det er registrert avvik ved fundamenteringen og understøttelsen av de utvendige søylene.

- Mangelfull klemming og avslutning av vindsperren i stubbeloftet gir adkomst for mus og andre skadedyr, og kan medføre luftlekkasjer, trekk og økt fuktpåvirkning av konstruksjonen. Over tid kan dette føre til redusert isolasjonseffekt, økt energitap, fuktskader og skader forårsaket av skadedyr på isolasjon og tilstøtende bygningsdeler. Vindsperren må avsluttes og klemmes korrekt mot underliggende konstruksjoner slik at tilfredsstillende lufttetthet og gnagesikring oppnås. Det anbefales samtidig å etablere nødvendig gnagesikring og å gjennomføre nærmere undersøkelser av konstruksjonen ved mistanke om skader eller aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsgrad: TG3

TG3 er satt på bakgrunn av registrert mangelfull klemming og avslutning av vindsperren i stubbeloftet, som gir adkomst for mus og andre skadedyr samt økt risiko for luftlekkasjer, trekk og fuktpåvirkning av konstruksjonen. Videre er det registrert vesentlige skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskiller og gulvkonstruksjoner. Det er målt ca. 30 mm avvik over 2 meter på kjøkken, ca. 20 mm avvik over 2 meter i stue, nivåforskjeller mellom rom som overstiger 25 mm, samt en høydeforskjell på ca. 50 mm i stue fra adkomst rommet, mot nordøstlige hjørne. De registrerte avvikene indikerer deformasjoner eller bevegelser i etasjeskilleren og den bærende konstruksjonen, og vurderes å kunne ha sammenheng med fundamenteringen og understøttelsen av de utvendige søylene. Forholdene representerer vesentlige avvik som kan påvirke konstruksjonens bæreevne, stabilitet, lufttetthet og bestandighet, og krever nærmere undersøkelser og utbedring uten unødige opphold.

Kostnadsestimat:

Kostnadsomfanget vurderes som ikke estimert, da det først må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av de registrerte skjevhetene, nivåforskjellene, den mangelfulle vindsperren og eventuelle skader i bærende konstruksjoner og fundamentering. Endelig kostnad vil avhenge av hvilke utbedringstiltak som viser seg nødvendige etter videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Manglende klemming av vindsperre i stubbeloftet, synlig isolering



Søylepunkt (-er) mot nordøst/fasade nord forsøkt opprettet



Søylepunkt mot nord forsøkt opprettet



Radon

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert i hovedsak på pilarer med gjennomluftet rom under bygningen. Konstruksjonsprinsippet gir naturlig ventilasjon under bygningen og reduserer risikoen for oppbygging og inntrenging av radongass. Det er ikke dokumentert at det er utført radonmålinger eller etablert radonsperre, noe som er i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Basert på bygningens fundamenteringsprinsipp er det ikke registrert forhold som tilsier behov for radonmålinger eller radonreducerende tiltak.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har pipe av teglstein i den opprinnelige bygningsdelen fra 1943, samt isolert stålpipes med tilknyttet vedovn i tilbygg fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Teglpipen har ikke etablert sotluke.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Manglende sotluke medfører at feiging, inspeksjon og uttak av sot ikke kan utføres på en tilfredsstillende måte. Dette kan vanskeliggjøre kontroll og vedlikehold av pipen, samt øke risikoen for at sotansamlinger, sprekker, utettheter eller andre skader ikke avdekkes. Det anbefales å etablere sotluke i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger for å sikre tilfredsstillende inspeksjon, feiging og vedlikehold av pipen. Dersom pipen skal tas i bruk, bør den kontrolleres og godkjennes av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson etter at forholdet er utbedret.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det er påvist avvik ved den opprinnelige teglsteinspipen ved at den ikke har tilstrekkelig antall synlige pipevanger for inspeksjon. Dette medfører at pipens overflater og innvendige kanal ikke kan kontrolleres og rengjøres i nødvendig omfang, og eventuelle sprekker, utettheter eller andre skader kan derfor forbli uoppdaget. Forholdet innebærer økt risiko for brann og varmeskader dersom pipen tas i bruk. Pipen må ikke benyttes før forholdene er utbedret. Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsmulighet med synlige pipevanger og montere sotluke i samsvar med gjeldende krav. Etter utbedring bør pipen kontrolleres og godkjennes av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson før den tas i bruk.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av at teglpipen mangler sotluke. Forholdet begrenser muligheten for tilfredsstillende feiging, inspeksjon og vedlikehold av pipen, og avviker fra dagens krav til tilgjengelighet for kontroll. Avviket vurderes å kreve utbedring for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold.



Fundament teglsteinspipe

Tilstandsrapport



Vedovn i stue m/stålrørpipe



Teglsteinspipe

TG 1U Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under den opprinnelige delen av bygningen fra 1943. Etasjeskilleren er utført med trebjelkelag som fremstår uten isolering der dette har vært mulig å observere. Tilbyggene (1985 og 2014) er utført med stubbeloft, antatt isolert, men dette har ikke vært mulig å verifisere for alle deler av bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Kryp kjelleren under den opprinnelige delen av bygningen har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilkomst. Vurderingen er derfor begrenset til observasjoner fra tilgjengelige områder (luke i gulv på vindfang). Eventuelle skjulte fukt-, råte-, sopp- eller skadedyrskader, samt konstruksjonsmessige avvik i krypkjelleren, har ikke vært mulig å avdekke og kan derfor ikke utelukkes. Kryp kjelleren regnes generelt som risikokonstruksjoner på grunn av risiko for fuktoppbygging og kondens. Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsadkomst til krypkjelleren og gjennomføre en nærmere kontroll av konstruksjonen. Eventuelle avvik eller skader som avdekkes ved videre undersøkelser bør utbedres for å opprettholde konstruksjonens funksjon, bestandighet og levetid.

- Tilstandsgrad: TGIU – Tilstandsgrad ikke undersøkt

TGIU er satt fordi kryprommet ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilkomst. Vurderingen er begrenset til observasjoner fra tilgjengelige deler av bygningen, og det har ikke vært mulig å kontrollere kryprommets konstruksjon, tilstand eller eventuelle fukt-, råte-, sopp-, skadedyr- eller konstruksjonsskader. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastsette en tilstandsgrad. Nærmere undersøkelser anbefales dersom inspeksjonsadkomst etableres.



Bilder tatt fra luke i gulv mot kryprom

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og fyllingsdører i heltre furu. Dørene er med ulik alder fra aktuelle byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører kan føre til redusert åpne- og lukkefunksjon, økt slitasje på hengsler, beslag og låskasser samt redusert tetthet mot luft og trekk. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for dørene. Det anbefales å justere dørblad og karm slik at normal funksjon og tilfredsstillende klaringer oppnås. Hengsler, beslag og innfestinger bør samtidig kontrolleres og utbedres ved behov, og eventuelle monteringsavvik korrigeres.

Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Forholdet medfører redusert funksjon og kan påvirke dørenes åpne- og lukkefunksjon, tetthet og levetid. Avvikene vurderes å kreve justering og utbedring, men det er ikke registrert skader eller funksjonssvikt av et slikt omfang at tilstandsgrad TG3 er aktuelt.



Furu fyllingsdører



Furu fyllingsdører, malt

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. I underkant av bygningen er det imidlertid registrert mangelfull klemming og avslutning av vindsperren i stubbeloftet, som utgjør en inntreksvei for gnagere. Det ble også registrert utplasserte musefeller innvendig ved bygningen fra tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

- Mangelfull klemming og avslutning av vindsperren gir økt risiko for at mus og andre skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Inntrenging av skadedyr kan over tid medføre skader på isolasjon, vindsperre og øvrige bygningsdeler, redusert lufttetthet samt hygieniske ulemper. Det ble ved befaringen registrert utplasserte musefeller, men det ble ikke observert mus eller annen aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det anbefales å utbedre den mangelfulle avslutningen og klemmingen av vindsperren, tette registrerte inntreksveier og etablere tilfredsstillende gnagersikring. Videre anbefales det at konstruksjonen undersøkes nærmere av kvalifisert fagekspert for å avklare om det foreligger skjulte skader eller aktivitet fra skadedyr. Eventuelle skader eller avvik som avdekkes bør utbedres.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av registrert mangelfull klemming og avslutning av vindsperren i stubbeloftet, som utgjør en inntreksvei for gnagere. Selv om det ikke ble registrert aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen, medfører forholdet økt risiko for inntrenging av skadedyr, luftlekkasjer og fuktpåvirkning av konstruksjonen. Avviket vurderes å kreve utbedring for å opprettholde konstruksjonens funksjon og bestandighet, men det er ikke registrert skader eller pågående aktivitet som tilsier TG3.



Manglende klemming av vindsperre i stubbeloft

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Nedfelt benkebeslag i stål med oppvaskkumme og skyllekumme.

Kjøkkeninnredningen er ikke tilknyttet vann- eller avløpsinstallasjon og mangler armatur. Dette begrenser kjøkkenets funksjonalitet og bruksmuligheter, men er ikke nødvendigvis et avvik dersom løsningen er tilpasset fritidsboligens standard og bruk. (Dersom kjøkkenet ønskes oppgradert til dagens brukskrav, må det etableres vann- og avløpsinstallasjon samt nødvendig armatur og tilhørende installasjoner i samsvar med gjeldende tekniske krav.) Generelt vedlikehold av innredning og benkeplate må påregnes som følge av alder og normal bruk.

- Tilstandsgrad: TG1

TG1 er satt på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje på kjøkkeninnredningen. Innredningen fremstår uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik. At kjøkkenet ikke er tilknyttet vann- og avløpsinstallasjon vurderes som tilpasset fritidsboligens standard og bruk, og er ikke tillagt vekt ved fastsettelse av tilstandsgraden. Generelt vedlikehold må påregnes som følge av alder.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Kjøkken

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen.

Manglende mekanisk avtrekk fra kokesonen kan medføre økt fukt- og osbelastning innendørs ved matlaging, noe som over tid kan gi økt risiko for kondens, fuktskader og redusert inneklima. For den opprinnelige delen av bygningen vurderes dette som en løsning i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Dersom kjøkkenet er etablert som en del av tilbygget fra ca. 1994, kan det ha vært krav om mekanisk avtrekk etter byggeforskriften som gjaldt på utførelsestidspunktet. Dette har ikke vært mulig å verifisere da dokumentasjon på utførelsen ikke er fremlagt. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk til friluft dersom kjøkkenet oppgraderes eller benyttes hyppig, og samtidig avklare om kjøkkenet er en del av tilbygget og om utførelsen tilfredsstilte kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av at kjøkkenet mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen. Manglende avtrekk medfører økt risiko for opphopning av fukt og mato, og kan påvirke inneklimaet og øke fuktbelastningen på tilstøtende bygningsdeler. Dersom kjøkkenet er etablert som en del av tilbygget oppført ca. 1994, kan utførelsen også avvike fra byggeforskriften som gjaldt på oppføringstidspunktet. Da dokumentasjon på utførelsen ikke er fremlagt, har dette ikke vært mulig å verifisere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet. Evt. tidligere ventiler kan være bygget inn, eller være skjult bak innredning.

TOALETTRUM

1.ETG > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet fremstår med overflater og innredning tilpasset fritidsboligens standard og bruk. Rommet er ikke tilknyttet vann- eller avløpsinstallasjoner, noe som er en naturlig del av løsningen med gassdrevet forbrenningstoalett og ikke nødvendigvis et avvik for denne type fritidsbolig. Gulvbelegg og trepanel på veggene vil med normal bruk være utsatt for alders- og bruksslitasje. Det anbefales å utføre løpende vedlikehold av overflatene og utbedre eventuelle slitasje- eller fuktskader dersom disse oppstår.

Årstall: 1985

Kilde: Eier



Toalettrom

Tilstandsrapport



Forbrenningstoalett (strøm)

1.ETG > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert gassdrevet forbrenningstoalett av typen Cinderella Gas.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettet er antatt tilkoblet propan som energikilde. Funksjon og installasjon er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse. Dokumentasjon på installasjon og eventuelt utført service er ikke fremlagt. Det er registrert en tilstøtende stikkontakt ved toalettet. Det er ukjent om denne inngår i en fast 230 V-installasjon eller er tilkoblet via aggregat/inverter. Forholdet er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på installasjon og utført service medfører usikkerhet om forbrenningstoalettets tekniske tilstand, vedlikehold og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler ved gassinstallasjonen, avgassføringen eller forbrenningssystemet har ikke vært mulig å avdekke ved visuell befaring. Det er registrert en tilstøtende stikkontakt ved toalettet, men det er ukjent om denne inngår i en fast 230 V-installasjon eller er tilkoblet via aggregat og/eller inverter. Forholdet er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på installasjon og utført service, samt å la forbrenningstoalettet med tilhørende gassinstallasjon kontrolleres og vedlikeholdes av kvalifisert fagperson i henhold til produsentens anvisninger. Dersom stikkkontakten inngår i en fast 230 V-installasjon, bør denne omfattes av kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av at dokumentasjon på installasjon og utført service for det gassdrevne forbrenningstoalettet ikke er fremlagt, og at funksjon og installasjon ikke har vært mulig å kontrollere utover visuell besiktigelse. Videre er det registrert en tilstøtende stikkontakt hvor det er ukjent om denne inngår i en fast 230 V-installasjon eller er tilkoblet via aggregat og/eller inverter. Forholdene medfører usikkerhet knyttet til installasjonens utførelse, sikkerhet og vedlikeholdstilstand, og nærmere kontroll anbefales.

1.ETG > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet er etablert i tilbygg oppført ca. 1993. Rommet har åpningsvindu, men det er ikke registrert permanent ventilasjon.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Toalettrommet har naturlig ventilasjon via åpningsvindu. Luftutskiftingen er begrenset når vinduet er lukket, og avtrekk fra forbrenningstoalettet fungerer i hovedsak når toalettet er i drift. Manglende permanent tilluft og kontinuerlig ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting, opphopning av fukt og dårlig innelima ved bruk. Det anbefales å etablere permanent tilluft (ex. spalte i dør), eksempelvis vegg- eller vindusventil, og vurdere mekanisk avtrekk eller annen ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende luftutskifting i rommet.

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av at toalettrommet ikke har tilfredsstillende ventilasjon. Rommet har kun naturlig ventilasjon via åpningsvindu, avtrekk fra forbrenningstoalettet fungerer kun når toalettet er i bruk, og det er ikke etablert permanent tilluft. Forholdet medfører redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning og dårlig innelima. Avviket vurderes å kreve utbedring for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon, men det er ikke registrert følgeskader som tilsier TG3.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bygningen har ikke etablert installasjon eller innlagt vann.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Bygningen har ikke etablert installasjon eller etablert avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har kun ventilasjon via åpningsvinduer.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom. Det er ikke registrert permanente friskluftsventiler eller annen naturlig tilluft i disse rommene. Tilbyggene er oppført ca. 1985 og 2014, og det kunne på oppføringstidspunktet forventes en ventilasjonsløsning med permanent tilluft til oppholdsrom. Fravær av vegg- eller vindusventiler vurderes derfor som et avvik. Mangelfull luftutskifting kan medføre opphopning av fukt, kondens og dårlig innelima, samt øke risikoen for mugg- og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere permanente vegg- eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette, slik at tilfredsstillende tilluft og luftutskifting oppnås i samsvar med gjeldende tekniske krav.

Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av at det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere oppholdsrom. Det er ikke etablert permanente friskluftsventiler eller annen naturlig tilluft, og tilbyggene er oppført ca. 1985 og 2014, hvor det på oppføringstidspunktet kunne forventes en ventilasjonsløsning med permanent tilluft til oppholdsrom. Fravær av vegg- eller vindusventiler vurderes som et avvik. Forholdet kan påvirke luftutskifting og inneklima, og utbedring anbefales, men det er ikke registrert følgeskader som tilsier TG3.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bygningen er ikke utrustet med Vv-bereder.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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

Bygningen er ikke tilknyttet offentlig strømnnett og er utstyrt med et frittstående strømforsyningsanlegg. Anlegget består av en solcellepanel (etablert på uthus), eldre 12 V batterisentral/fordelingstavle, batteribank med to forbruksbatterier, batterilader, bensindrevet Honda EU10i inverteraggregat samt en separat enhet som fremstår som en vekselretter (inverter) for omforming fra 12 V likestrøm til 230 V vekselstrøm. Anleggets nøyaktige oppbygning og funksjon er ikke verifisert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det elektriske anlegget, og anleggets funksjon, kapasitet og elsikkerhet er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering, utførelse, samsvarserklæring, vedlikehold eller senere endringer av det elektriske anlegget. Anleggets alder, funksjon, kapasitet og elsikkerhet er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen, og den bygningssakkyndige foretar ikke funksjonssprøving av elektriske anlegg. Dersom aggregat og/eller inverter forsyner en fast 230 V-installasjon, kan manglende dokumentasjon og kontroll medføre usikkerhet om anleggets utførelse og elsikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, noe som kan innebære økt risiko for elektriske feil, brann eller personskade. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da vurdering av det elektriske anleggets funksjon og sikkerhet ligger utenfor den bygningssakkyndiges undersøkelsesområde etter NS 3600:2025. Det anbefales at anlegget gjennomgås og funksjonskontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Kontrollen bør omfatte anleggets utførelse, funksjon, elsikkerhet og kapasitet, samt avklare eventuelle behov for utbedringer eller oppgraderinger.

Det anbefales at anlegget gjennomgås og funksjonskontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Da dokumentasjon på installasjonen ikke er fremlagt, bør kontrollen omfatte anleggets utførelse, funksjon, elsikkerhet og eventuelle behov for utbedringer eller oppgraderinger. Eventuelle avvik som avdekkes ved kontrollen bør utbedres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



12 V fordelings- og ladetavle/ 12 V Sikringspanel



2 Batterier og 12 v batterilader

Tilstandsrapport



Honda bensinaggregat



Solcellepanel



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannlukkerapparat og brannvarsling er ikke registrert i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke registrert brannvarsling i bygningen. Manglende brannvarsling kan medføre forsinket varsling ved brann, noe som øker risikoen for personskade og omfattende materielle skader. Forholdet kommenteres under rapportens HMS. Det anbefales å installere røykvarslere med tilstrekkelig dekning i samsvar med gjeldende krav, slik at alarmen kan høres fra alle oppholds- og soverom når dørene er lukket. Røykvarslerne bør funksjonstestes regelmessig og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende slukkerutstyr kan forsinke eller hindre effektiv slukkeinnsats i en tidlig fase av en brann, noe som øker risikoen for personskader og omfattende materielle skader. Forholdet kommenteres under rapportens HMS. Det anbefales å etablere godkjent håndslukkerutstyr med tilstrekkelig slukkekapasitet i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Slukkerutstyret bør plasseres lett tilgjengelig, kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger.

Røykvarslere:

Det skal være røykvarslere eller et brannalarmanlegg som gir tilstrekkelig varsling, slik at alarmen kan høres på soverom når dørene er lukket. Røykvarslerne bør plasseres slik at de dekker oppholdsrom, kjøkken, sonen utenfor soverom og tekniske rom der det er hensiktsmessig.

Slokkeutstyr:

Fritidsboligen skal ha minst ett slokkemiddel, for eksempel:

- håndslukkeapparat med minimum 6 kg pulver (ABC) eller tilsvarende slukkeeffekt, eller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke dokumentasjon eller grunnundersøkelser som beskriver byggegrunnens sammensetning eller stabilitetsforhold.

(Ukjent byggegrunn medfører usikkerhet knyttet til grunnforholdenes egenskaper, herunder bæreevne, dreneringsevne og eventuelle setningsproblemer. Det er ikke registrert synlige tegn til setningsskader på bygningen ved visuell kontroll.)



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Den opprinnelige bygningen er fundamentert på natursteinsmur, utført som kontinuerlig mur og/eller stablede naturstein med søylefunksjon. Tilbyggene (1985 og 2014) er fundamentert på søyler av Leca lettklinkerblokker, og lettklinker-/murblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert bruk av lettbetong-/murblokker reist på høykant som understøttelse på deler av bygningen/tilbygget. Utførelsen vurderes som uheldig, da blokkene ikke er dokumentert egnet som frittstående søyler for opptak av punktlaster. Belastningen overføres over en begrenset anleggsflate, noe som medfører økt risiko for lokal knusing, forskyvning, ustabilitet og redusert bæreevne over tid.
- Søyleblokkene av lettklinker stedvis ikke overflatebehandlet. I henhold til produsentens monteringsanvisning bør slike blokker slemmes eller pusses for å redusere fuktopptak og begrense risikoen for frost- og teleskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Bruk av lettbetong-/murblokker reist på høykant som understøttelse gir en konstruksjonsløsning med usikker bæreevne og stabilitet, da blokkene ikke er dokumentert egnet for opptak av punktlaster i denne utførelsen. Den begrensede anleggsflaten kan føre til lokal knusing, forskyvning, setninger og redusert bæreevne, med risiko for deformasjoner og skader i overliggende konstruksjoner. Videre kan manglende overflatebehandling av lettklinkerblokkene medføre økt fuktopptak, frost- og teleskader, noe som kan redusere fundamenterings levetid og bestandighet. Det anbefales å undersøke understøttelsen nærmere av kvalifisert fagperson og utbedre den med dokumenterte og egnede søyle- eller fundamenteringsløsninger dimensjonert for aktuell belastning. Søyleblokker av lettklinker bør slemmes eller pusses i henhold til produsentens monteringsanvisning for å redusere fuktopptak og begrense risikoen for frost- og teleskader. Eventuelle følgeskader eller setninger som avdekkes ved videre undersøkelser bør utbedres.
 - Manglende overflatebehandling av søyleblokker i lettklinker kan medføre økt fuktopptak i blokkene, noe som over tid kan føre til frost- og teleskader, redusert bestandighet og forkortet levetid. Dette kan svekke fundamenteringen og medføre behov for tidligere vedlikehold eller utbedringer. Det anbefales å slemme eller pusse søyleblokkene i henhold til produsentens monteringsanvisning for å redusere fuktopptaket og beskytte konstruksjonen mot frost- og fuktpåvirkning.
- Tilstandsgrad: TG2

TG2 er satt på bakgrunn av at deler av bygningen/tilbygget er understøttet med lettbetong-/murblokker reist på høykant, en utførelse som ikke er dokumentert egnet for opptak av punktlaster. Videre er søyleblokker av lettklinker stedvis ikke overflatebehandlet i henhold til produsentens monteringsanvisning. Forholdene medfører økt risiko for redusert bæreevne, stabilitet og bestandighet over tid, og utbedring anbefales. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt eller skader av et slikt omfang at tilstandsgrad TG3 vurderes som aktuell.



Manglende overflatebehandling av søyleblokker

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengnet rundt bygningen har beliggenhet på en avsats i lett kupert terreng med lokalt varierende hellinger og fremstår med naturlig og god avrenning mot nord og sør. Det ble ikke registrert forhold ved terrengfallet som tilsier økt risiko for vannansamlinger eller uheldig fuktbelastning mot bygningen ved befaringstidspunktet.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Fritidsboligen er opprinnelig oppført ca. 1943 med tilbygg oppført ca. 1985 og 2014. Det foreligger normalt ikke krav om at eldre bygninger skal oppgraderes til dagens forskriftsnivå dersom forholdet var lovlig på oppføringstidspunktet. Manglende snøfangere på eldre fritidsboliger representerer derfor ikke nødvendigvis et forskriftsavvik alene. Etter dagens regelverk skal tak utformes slik at nedfall av snø og is ikke medfører fare for personer, bygning eller installasjoner. Dersom takflater vender mot inngangspartier, adkomstveier, terrasser, parkeringsarealer eller andre områder hvor personer normalt oppholder seg, bør behovet for snøfangere vurderes uavhengig av bygningens alder.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Balkong mangler stedvis rekkverk der høyde over terreng måler mer enn 0,5 m.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger mellom trinn i trapp er større enn 100 mm. Åpninger bør av sikkerhetmessige grunner gjøres mindre. Bestemmelsen er gitt for å hindre små barn i å komme seg gjennom åpninger eller å bli sittende fast i rekkverket og dermed utsettes for fare
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det elektriske anlegget, og anleggets funksjon, kapasitet og elsikkerhet er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan medføre ras av snø og is fra taket med fare for personskader samt skader på inngangspartier, terrasser, parkerte kjøretøy og øvrige installasjoner der det er ferdsel eller opphold under takflaten. Selv om fritidsboligen er oppført før dagens regelverk og forholdet ikke nødvendigvis representerer et forskriftsavvik i seg selv, bør sikkerheten vurderes ut fra dagens bruk av bygningen. Det anbefales å montere snøfangere på takflater hvor snø- og isras kan utgjøre en risiko for personer eller eiendom. Snøfangersystemet bør dimensjoneres og monteres i samsvar med takets utforming og produsentens monteringsanvisninger.
- Manglende rekkverk på balkong eller terrasse innebærer økt risiko for fallulykker og personskade ved bruk. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da det omfatter personsikkerhet. Det anbefales å etablere rekkverk med høyde og utforming i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav for å ivareta trygg bruk av balkongen eller terrassen.
- Manglende rekkverk på balkongen der høyden over terreng overstiger 0,5 m innebærer økt risiko for fallulykker og personskader ved bruk. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da det gjelder personsikkerhet. Det anbefales å montere rekkverk med høyde og utforming i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav for å sikre trygg bruk av balkongen.
- Manglende rekkverk på utvendig trapp innebærer økt risiko for fallulykker og personskader ved bruk. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da det gjelder personsikkerhet. Det anbefales å montere rekkverk med høyde og utforming i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav for å sikre trygg og sikker bruk av trappen.
- Åpninger mellom trinnene som er større enn 100 mm innebærer økt risiko for at barn kan falle gjennom eller få kroppsdeler i klem, samt økt fare for fallulykker. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da det gjelder personsikkerhet. Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene til maksimalt 100 mm eller etablere annen tilfredsstillende sikring i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det er påvist avvik ved den opprinnelige teglsteinspipen ved at den ikke har tilstrekkelig antall synlige pipevanger for inspeksjon. Dette medfører at pipens overflater og innvendige kanal ikke kan kontrolleres og rengjøres i nødvendig omfang, og eventuelle sprekker, utettheter eller andre skader kan derfor forbli uoppdaget. Forholdet innebærer økt risiko for brann og varmeskader dersom pipen tas i bruk. Pipen må ikke benyttes før forholdene er utbedret. Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsmulighet med synlige pipevanger og montere sotluke i samsvar med gjeldende krav. Etter utbedring bør pipen kontrolleres og godkjennes av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson før den tas i bruk.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering, utførelse, samsvarserklæring, vedlikehold eller senere endringer av det elektriske anlegget. Anleggets alder, funksjon, kapasitet og elsikkerhet er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen, og den bygningssakkyndige foretar ikke funksjonssprøving av elektriske anlegg. Dersom aggregat og/eller inverter forsyner en fast 230 V-installasjon, kan manglende dokumentasjon og kontroll medføre usikkerhet om anleggets utførelse og elsikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, noe som kan innebære økt risiko for elektriske feil, brann eller personskade. Forholdet kommenteres under rapportens HMS, da vurdering av det elektriske anleggets funksjon og sikkerhet ligger utenfor den bygningssakkyndiges undersøkelsesområde etter NS 3600:2025. Det anbefales at anlegget gjennomgås og funksjonskontrolleres av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Kontrollen bør omfatte anleggets utførelse, funksjon, elsikkerhet og kapasitet, samt avklare eventuelle behov for utbedringer eller oppgraderinger.
- Det er ikke registrert brannvarsling i bygningen. Manglende brannvarsling kan medføre forsinket varsling ved brann, noe som øker risikoen for personskade og omfattende materielle skader. Forholdet kommenteres under rapportens HMS. Det anbefales å installere røykvarslere med tilstrekkelig dekning i samsvar med gjeldende krav, slik at alarmen kan høres fra alle oppholds- og soverom når dørene er lukket. Røykvarslerne bør funksjonstestes regelmessig og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger.
- Boligen mangler håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende slukkeutstyr kan forsinke eller hindre effektiv slukkeinnsats i en tidlig fase av en brann, noe som øker risikoen for personskader og omfattende materielle skader. Forholdet kommenteres under rapportens HMS. Det anbefales å etablere godkjent håndslukkeutstyr med tilstrekkelig slukkekapasitet i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Slukkeutstyret bør plasseres lett tilgjengelig, kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående uthus bestående av gang/vindfang, bod og utedo. Bygningen er fundamentert på støpte søyler i terreng med ukjent fundamenteringsløsning. Bærekonstruksjonen er utført med trebjelkelag med stubbeloft og bindingsverk, utvendig kledd med stående malt bordkledning. Innvendig er bod og utedo utført med tregulv og trepanelte vegger, mens øvrige bygningsdeler har enkel utførelse uten vegg- eller himlingskledning. Bygningen har innvendige fyllingsdører i furu, trevinduer og tørrklosett med utvendig oppsamlingstank eller tilsvarende løsning. Bygningen er delvis isolert der dette har vært mulig å observere. Takkonstruksjonen er utført som saltak med opplagrede sperrer, forenklet undertak av plast og utvendig takteking av stålplater. Takrenner og nedløp er utført i stål. Bygningen fremstår med enkel uthusstandard.

Det er registrert råteskader i nedre del av vindskier og i dekkebord ved trapp foran inngangen.

Isolasjonen i takkonstruksjonen over bod er stedvis mangelfullt vindtettet ved raft, slik at isolasjonen er eksponert for vind og nedbør.

Utvendig underliggende kassekledning ved takfot er ikke etablert og må påregnes ferdigstilt.

Det er registrert mangelfull innfesting av taksperrer mot bærende bindingsverk, og utvendige søyler har ikke kontinuerlig innfesting til gulv og fundament.

Det registrert deformasjoner og rustskader på takrenner og takfotbeslag.

Tettingen rundt gjennomføringen for avlufting fra tørrklosettet bør kontrolleres og utbedres.

Skjeve søyler mot terreng er registrert, stabilisering bør/må vurderes.

Bygningen fremstår med behov for noe vedlikehold og ferdigstillelse av gjenstående arbeider.

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



Uthus

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/58 m²

Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, 2 Vindfang, Toalettrom, 3 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 150 000

Konklusjon markedsverdi

1 150 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert med utgangspunkt i eiendommens beliggenhet, tomt, størrelse, byggeår, standard, bruksegenskaper og tekniske tilstand, samt en samlet vurdering av markedssituasjonen på verdsettelsestidspunktet. Vurderingen bygger videre på analyser av sammenlignbare omsetninger i nærområdet, jf. oversikten nedenfor.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert fritidsområde ved Knøvelåsvatnet. Samtidig vil bygningens alder, standard, vedlikeholdstilstand og registrerte avvik påvirke markedsverdien sammenlignet med nyere og mer moderne fritidsboliger i området.

På bakgrunn av en samlet vurdering anslås markedsverdien til ca. kr. 1.150.000,-, forutsatt normal markedsføring og omsetning i det åpne markedet på verdsettelsestidspunktet.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader velforening - veievedlikehold ol. /år.	Kr.	800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	1 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	800 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 290 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	360 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 160 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

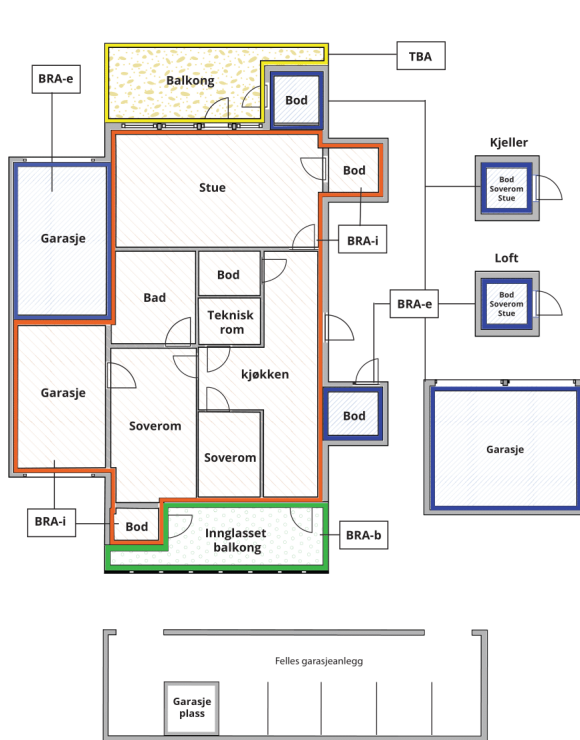
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg	58			58	15	7	65
SUM	58				15	7	65
SUM BRA	58						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Stue, kjøkken, vindfang sør, vindfang m/gang nord, toalettrom, soverom 1, soverom 2, bod		

Kommentar

Deler av bygningens arealer er ikke måleverdige etter NS 3940 og inngår derfor ikke i beregnet BRA-i. Måleverdighet forutsetter blant annet fri høyde på minimum 1,90 m over gulv i en bredde på minst 0,60 m, tilgjengelighet via dør, luke, trapp eller permanent/nedfellbar stige, samt gangbart gulv der dette er påkrevd.

Oppgitt BRA-i er beregnet ut fra bygningens måleverdige arealer i henhold til NS 3940. Det presiseres at et areal kan være måleverdig uten at rommets bruk nødvendigvis er i samsvar med kravene i plan- og bygningslovgivningen eller teknisk forskrift. Måleverdighet er derfor ikke ensbetydende med at arealet er godkjent for den aktuelle bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon som byggetegninger, byggesøknad, ferdigattest eller brukstillatelse for bygningen. Samsvar mellom bygningens faktiske bruk og byggemeldte opplysninger er derfor ikke kontrollert. Tiltakets utførelse, omfang og alder tilsier at forholdet kan være søknads- eller meldepliktige, men det foreligger ingen dokumentasjon på at disse er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Forholdet bør gjennomgås nærmere, og nødvendige godkjenninger og etterdokumentasjon må innhentes der dette mangler. Påkostninger må påregnes for eventuell komplettering eller retting av dokumentasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Markplan		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Markplan		Gang m/ bod 1, utedo, bod 2	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet og må betraktes som ca-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Ånar Egil Knedal	Takstingeniør
	Ketil Monssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	42	280		0	585.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Knøvelåsvatnet 3

Hjemmelshaver

Monssen Grethe, Monssen Ketil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved sørlige del av Knøvelåsvatnet i et område med spredt fritidsbebyggelse, ca. 500 meter fra vannet og ca. 7 km fra Rognan sentrum. Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til turterreng, fiske, jakt og øvrige friluftaktiviteter. Rognan har et godt utbygd servicetilbud med dagligvarehandel, skole, barnehager, helse- og offentlige tjenester, samt kollektivforbindelser via buss og jernbane fra Rognan stasjon på Nordlandsbanen. Eiendommen har svært gode sol- og lysforhold samt god utsikt mot Knøvelåsvatnet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via avkjøring fra Bakkeveien ved Høyjarfall, ca. 3 km fra Rognan sentrum, og videre ca. 5 km langs privat fjellvei frem til fritidsboligen. Eiendommen har en skjermet beliggenhet med begrenset innsyn og gode utsikts- og lysforhold mot sørlige del av Knøvelåsvatnet. Ifølge eier er det mulighet for snøscootertransport til eiendommen vinterstid. Slik transport forutsetter nødvendig søknad og tillatelse fra ansvarlig myndighet.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann eller etablert vannforsyning.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke etablert avløpsinstallasjon.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel for Saltdal kommune er avsatt til LNF-område med spredt fritidsbebyggelse. Arealformålet innebærer at bruk, vedlikehold og eventuell fremtidig utbygging eller endret arealbruk kan være underlagt planbestemmelser, særskilte vilkår og eventuelle krav om dispensasjon eller offentlig tillatelse. Det er eiers ansvar å sette seg inn i gjeldende planer og bestemmelser, samt innhente nødvendige tillatelser før tiltak iverksettes.

Om tomten

Eiendommens tomt fremstår som naturtomt med stedlig vegetasjon bestående av lauvtrær samt mose- og lyngbevokst terreng. Bygningen er plassert på en avsats i lett kupert terreng med lokalt varierende helninger. Terrenget fremstår med naturlig og tilfredsstillende avrenning mot nordøst.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke innhentet eller vurdert. Ved salg eller kjøp av eiendom oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle servitutter og heftelser på generelt grunnlag.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

ikke oppgitt

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Utvidet Forsikring.

Forsikringstype er ikke oppgitt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2026		Gjennomgått	11	Ja
Ordrebekreftelse	09.06.2026		Innhentet	1	Nei
Eiendomsverdi.no	09.06.2026	Matrikelopplysninger	Innhentet	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	
2	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder



Uthus - oppsamlingstank



Uthus - deformerte takrenner



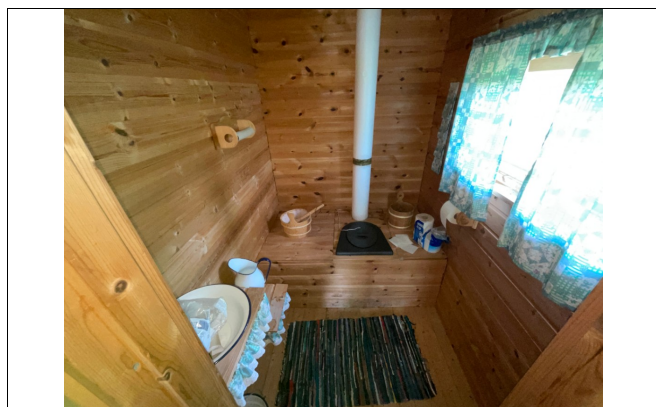
Uthus - råte i dekkebord og nedre del av vindskier



Uthus - Manglende underliggende kledning av takasser, og vindtetting av isolering ved raft



Uthus - gang m/vedlagring



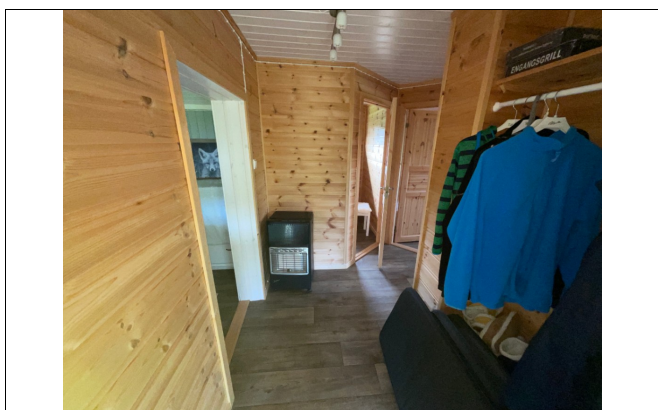
Uthus - toalettrom m/tørrklosett



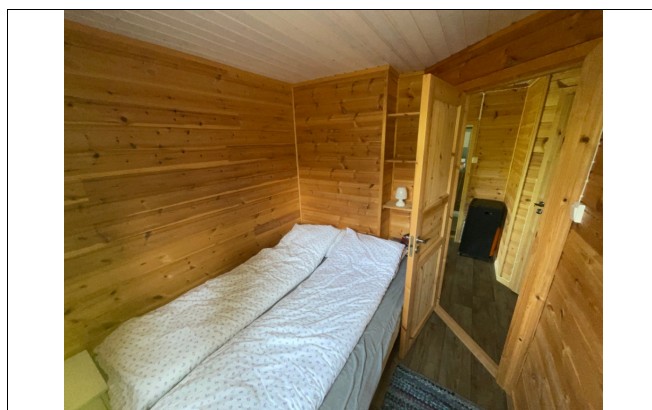
Uthus - innredet bodrom



Bolig - vindfang mot sør



Bolig - vindfang/gang mot nord



Bolig - soverom

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☒ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
42	280				
Adresse	KNØVELÅSVANNET 3				
Postnr.	8250 ROGNAN				
	Byggeår	1943/1985/2014 (+ 1994 ANNEXS)			
	Når kjøpte du boligen				
	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☒ Nei			

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)

TRYG

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☒ Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	MØNSSEN	Fornavn	KETIL
Ny adresse	RÅDHUSGATA 3B	E-post	ketil.monssen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	8250	Sted	ROGNAN
		Mobil	98873154

SELGER 2

Etternavn	MØNSSEN	Fornavn	GRETHE
Ny adresse	SVARTLIA 38	E-post	grethe.monssen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	8073	Sted	BODØ
		Mobil	975 051 56

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- IKKE VATROM
- IKKE INNVAGT VANN
- TØRRO

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- ☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

GJØRT AV SAKSENVIK BYGG - TETTET TAK

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ildested, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på ei-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av ei-takstmann, ei-installatør, eller det lokale ei-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært Insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

SAKSENVIK BYGG

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

- Vi ER USIKRE PÅ BYGGEDATØR PÅ DE 3 ULIKE DELENE.
- ANNEKS ER SATT OPP I 1994
- OPPLYSNINGENE ER GITT ETTER BESTE EVNE, OG BASERT PÅ DET VI KJENNER TIL PÅ TIDSPUNKTET FOR SALGET.

Sted / dato

Sign. selger 1

Ulf Mønster

Sign. selger 2

Grethe Mønster

Elektrisk anlegg – spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre?

Hytta har solcelleanlegg. Vet ikke alder.

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

Nei

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

Usikker

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

- Har det vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Sign. kunde: Ulrich Monsen

Gutthe Monsen

Sted/ Dato: Reynen 13/6-2021

