Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Reksundveien 117, 6533 AVERØY

AVERØY kommune

gnr. 82, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 08.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1644 **Eiendomsverdi ref nr:** AV1284

Foretak: Nordmøre Taksering AS **Takstingeniør:** Dag Egil Strupstad

NORDMØRE TAKSERING

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

NITO

Rapportansvarlig



Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no

476 73 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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 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

Eldre fritidsbolig oppført omkring 1880, med tradisjonelle trekonstruksjoner og bygningsmessige løsninger fra ulike tidsperioder. Bygningen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet av våtrom og sanitærinstallasjoner i 2021.

Bygningen har generelt aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulv og konstruksjoner, som må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikk. Det er videre registrert avvik knyttet til blant annet våtrom, ventilasjon, pipe/ildsted og enkelte branntekniske forhold.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har eldre utførelse og begrenset dokumentasjon. Det må påregnes løpende vedlikehold, enkelte utbedringer og fremtidige oppgraderinger.

Samlet vurderes bygningen å ha en tilstand som er preget av alder, med enkelte moderniserte rom og installasjoner. Det vises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse av registrerte avvik og anbefalte tiltak.

Fritidsbolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein. Taktekkingens alder og tidspunkt for eventuell omlegging er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Undertak og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert i sin helhet.
Takrenner og nedløp av metall. Beslag er montert ved takfot og øvrige takdetaljer. Alder og utførelse av skjulte beslag er ikke dokumentert.
Takkonstruksjon av tre, utført som tradisjonelt saltak med sperrer, åser og understøttende trekonstruksjoner. Loftet er uinnredet og benyttes til lagring. Deler av konstruksjonen er synlig fra loftsrommet. Tilkomst og muligheten for undersøkelse var begrenset som følge av lagrede gjenstander.
Yttervegger av eldre trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning. Enkelte fasadepartier har eternitt som utvendig kledning. Konstruksjonenes oppbygging, isolering og eventuelle senere endringer er ikke dokumentert.
Vinduer av varierende alder og utførelse, hovedsakelig trevinduer med sprosser. Flere vinduer har tradisjonell eldre utforming. Det er også registrert mindre vinduer i tilbygg og sekundære rom.
Ytterdører og innvendige dører av varierende alder, hovedsakelig tradisjonelle tredører. Hovedinngangen har eldre dør med tilhørende overbygget inngangsparti.
Boligen har overbygget inngangsparti med balkong over hovedinngangen, balkong i andre etasje og terrasseareal på terreng. Konstruksjonene har blant annet treverk og rekkverk med tradisjonell utforming.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillere av eldre trekonstruksjon. Gulvene har varierende overflater, blant annet belegg og tregulv. Bygningen har skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene, noe som er vanlig forekommende i bygninger av denne alderen.
Innvendige overflater består hovedsakelig av malte trepaneler på vegger og himlinger, synlige takbjelker og gulv med ulike typer belegg. Overflatene er av varierende alder og standard, med enkelte nyere oppgraderinger.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i eldre trekonstruksjoner med plassbygde bjelker og undergulv av trebord. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene, noe som må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikk.
Eldre fritidsbolig oppført omkring 1880. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring av bygningen.
Det er ikke dokumentert radonmålinger, og radonkonsentrasjonen i inneluften er derfor ukjent. Bygningens alder tilsier at det ikke kan forventes radonsikring etter nyere byggeforskrifter.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.
Selger opplyser at det trolig foreligger fyringsforbud for skorstein/ildsted, og at dette var situasjonen ved overtakelsen. Opplysningene er ikke verifisert mot brann- og feiervesenet.

Det foreligger usikkerhet om skorsteinens og ildstedets branntekniske tilstand, herunder avstander til brennbart materiale og utførelse av røykrør og gjennomføringer.

Det er opplyst om mulig fyringsforbud og mangelfulle branntekniske forhold. Skorsteinens og ildstedets sikkerhet og brukbarhet er ikke dokumentert.

Mangelfull utførelse kan medføre brannfare. Skorstein og ildsted skal ikke benyttes før forholdene er kontrollert og avklart med brann- og feiervesenet. Eventuelle pålegg og nødvendige utbedringer må gjennomføres før anlegget tas i bruk.
Innvendig trapp av tre mellom etasjene, med tradisjonell, eldre utførelse. Trappen har forholdsvis bratt stigning og trinn med ettermonterte sklisikrende belegg.
Innvendige dører av tre, hovedsakelig eldre fyllingsdører med tradisjonell utførelse. Dører og karmer har varierende alder og overflatebehandling.
Eldre boligbygning med trekonstruksjoner. Det er ikke fremlagt opplysninger om tidligere skadedyrangrep eller utførte tiltak mot skadedyr og fuktkrevende insekter.
Det er ikke dokumentert konkrete skader etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Skjulte konstruksjoner og deler av loftet var ikke tilgjengelige for fullstendig kontroll. Eventuell forekomst kan derfor ikke utelukkes.
Det anbefales kontroll av utsatte konstruksjoner, særlig loft, kryperom dersom dette finnes, og områder med mulig fuktpåvirkning. Eventuelle åpninger som gir skadedyr tilgang til bygningen, bør sikres.
I et rom med eldre trepanel på veggene er det registrert misfarging og mørke punktvise skjolder i himlingen, samt et område med tidligere inngrep eller åpning i himlingsflaten.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Vaskerom
Vaskerom i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har gulv

Beskrivelse av eiendommen

med vinylbelegg og elektriske varmekabler, vegger med malte baderomsplater og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask. Alder og utførelse er basert på tidligere tilstandsrapport og opplysninger fra eier.
Vaskerommet er opplyst oppgradert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg, tettesjikt eller eventuelle arbeider utført av fagkyndige.
Vegger med malte baderomsplater og malt panel i himling. Overflatene er opplyst oppgradert i 2021.
Gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Gulvbelegget er opplyst lagt i 2021.
Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Gulvbelegget fungerer som vanntett sjikt. Utførelsen er opplyst fra 2021.
Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask med tilhørende vann- og avløpstilkoblinger. Utstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021.
Det er ikke dokumentert konkrete funksjonsavvik ved sanitærutstyret i tidligere tilstandsrapport.
Normalt vedlikehold og kontroll av tilkoblinger anbefales. Ingen særskilte tiltak er dokumentert som nødvendige.
Vaskerommet har naturlig ventilasjon via tilliggende rom. Det er ikke etablert eget mekanisk avtrekk.
Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Bad i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har våtromsplater på vegger, malt panel i himling og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med servantinnredning, dusj med glassvegger og mekanisk avtrekksvifte.
Badet er opplyst oppgradert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, oppbygging av konstruksjoner eller utførelse av tettesjikt og overganger.
Vegger kledd med våtromsplater med flisimitasjon. Himling med malt panel. Overflatene er opplyst oppgradert i 2021.
Gulv med vinylbelegg, opplyst etablert i 2021. Gulvet har sluk i dusjsonen.
Gulv med vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt. Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Vegger med våtromsplater. Rommet er opplyst oppgradert i 2021.
Badet har servantinnredning med skuffer, servant med blandebatteri og dusj med glassvegger og dusjarmatur. Innredningen er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021.
Badet har mekanisk avtrekksvifte montert høyt på vegg. Lufttilførsel skjer via tilliggende rom.
Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning av varierende alder, med mørke, glatte fronter og benkeplater av trelaminat/heltre. Kjøkkenet har oppvaskkum med blandebatteri, frittstående komfyr og integrerte hvitevarer. Gulv med belegg, malte veggflater og malt trepanel i himling med synlige bjelker.
Kjøkkenet har ventilator montert over komfyr. Ifølge selgers egenerklæring er ventilatoren ettermontert av eier, da kjøkkenet tidligere ikke hadde ventilator. Det er ikke avklart om ventilatoren har kullfilter med resirkulering eller avkast til friluft.

Avtrekksløsning og funksjon bør undersøkes nærmere. Dersom tilfredsstillende avtrekk til friluft mangler, anbefales etablering av egnet avtrekksløsning.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Vegger kledd med baderomsplater og himling med MDF-panel. Rommet er opplyst oppgradert i 2021.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servantinnredning med blandebatteri. Sanitærutstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering av rommet i 2021.
Elektrisk styrt avtrekksvifte
Det er ikke dokumentert konkrete avvik ved ventilasjonen. Avtrekksviftens funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger, hvor synlige deler i tidligere tilstandsrapport er beskrevet som kobberrør. Deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonene. Enkelte sanitærinstallasjoner er opplyst oppgradert i 2021. Alder, materialtype og tilstand på samtlige rørføringer er ikke dokumentert.
Synlige innvendige avløpsrør er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som plast/PVC. Alder og utførelse av skjulte avløpsledninger er ikke dokumentert. Det er opplyst om arbeider på sanitærinstallasjoner i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2021. Røranlegget er ikke undersøkt med kamerakontroll eller annen utvidet kontroll.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler og luftlekkasjer. Det er mekanisk avtrekk fra enkelte sanitærrom.
Selger opplyser at det er installert varmepumpe som alternativ oppvarmingskilde. Installasjonsår, utførende og dokumentasjon er ikke oppgitt. Anleggets tekniske tilstand og funksjon må vurderes ut fra tilgjengelige opplysninger og befaringen.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert på vaskerommet.
Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder, med sikringsskap og automatsikringer. Enkelte elektriske installasjoner er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringsarbeider.
Det anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektroinstallatør, herunder gjennomgang av sikringsskap, jordingsforhold og eldre installasjoner. Eventuelle avvik må utbedres.
Eldre bolig med trekonstruksjoner, røykvarslere og manuelt slokkeutstyr. Brannsikkerheten vurderes ut fra bygningens alder, bruk og tilgjengelige opplysninger.
Røykvarsling og slokkeutstyr må kontrolleres. Manglende eller utilstrekkelig brannsikringsutstyr må suppleres eller skiftes ut.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens oppbygging og grunnforhold er ikke dokumentert. Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske undersøkelser.
Bygningen er oppført omkring 1880.
Drenering og fuktsikring er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Tomten er ikke opparbeidet med kjeller under hovedbygningen. Alder og utførelse av eventuell drenering og fuktsikring er ikke dokumentert.
Bygningen har eldre fundamentering og grunnmur. Fundamentenes konstruksjon og dybde er ikke dokumentert. Bygningen har registrerte aldersrelaterte skjevheter.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangarealer og uteoppholdsarealer. Terrenget er delvis skrånende og ligger i et kystnært område.
Det er ikke dokumentert vesentlige avvik ved terrengforholdene. Terrengfall og bortledning av overflatevann er ikke kontrollmålt.
Det anbefales å opprettholde terrengfall som leder overflatevann bort fra bygningen, og sikre tilfredsstillende avrenning fra taknedløp og tilstøtende arealer.
Eiendommen er ifølge tidligere tilstandsrapport tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra omkring 1950. Materialtype og utførelse er ikke dokumentert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Naust 2

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger opplysninger om tidligere rammetillatelse og igangsettingstillatelse for naustet. Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt for kontroll. Det er derfor ikke foretatt sammenligning av dagens utførelse og bruk mot godkjent tegningsgrunnlag. Eventuelle avvik må avklares gjennom kommunens byggesaksarkiv.

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke fremlagte godkjente byggetegninger som gjør det mulig å kontrollere dagens planløsning og rombruk mot opprinnelig godkjent situasjon.

Ifølge kommunale opplysninger gjengitt i tidligere salgsoppgave er det ikke funnet ferdigattester for eiendommens bygninger. Kommunen har opplyst at dette trolig har sammenheng med bygningenes alder, og at det foreligger begrenset byggesaksdokumentasjon. Det er imidlertid registrert dokumentasjon vedrørende blant annet flytting av sjøhus.

Tidligere matrikkelopplysninger viser at nyere naust har registrert rammetillatelse, igangsettingstillatelse og status som tatt i bruk.

Det er ikke på dette grunnlaget dokumentert at bygningene er ulovlig oppført eller benyttet. Lovligheten av dagens utførelse, rombruk og eventuelle senere endringer er imidlertid ikke fullstendig avklart. Nærmere avklaring må eventuelt foretas mot kommunens byggesaksarkiv.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for naustet. Bygningens opprinnelige byggeår og godkjenningshistorikk er ikke avklart. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag.

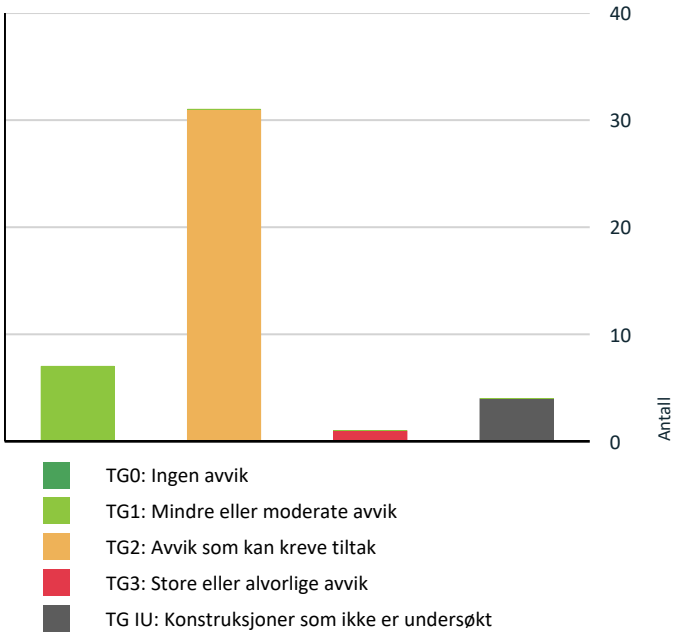
Sjøhus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for sjøhuset. Bygningens byggeår og godkjenningshistorikk er ikke verifisert. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag. Nærmere opplysninger må innhentes fra kommunen.

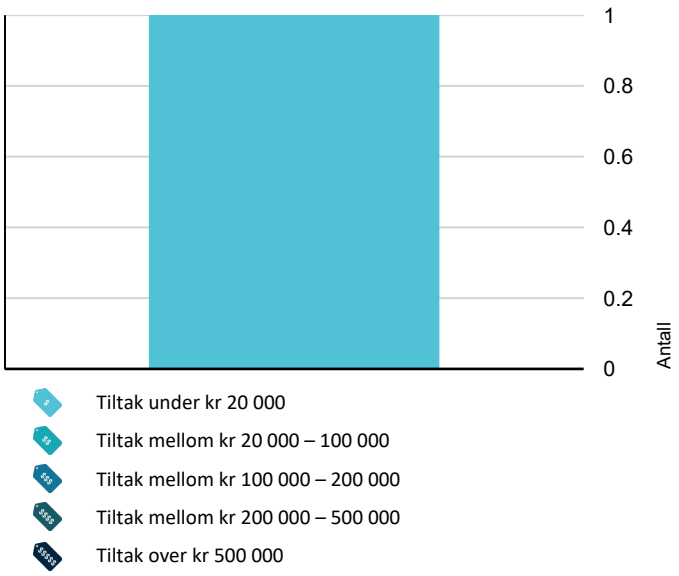
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

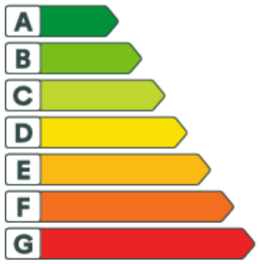
Boligen er registrert med energikarakter G, basert på tidligere fremlagt energiattest. Bygningen er oppført omkring 1880 og har eldre bygningskonstruksjoner med begrenset energieffektivitet sammenlignet med nyere boliger. Oppvarming skjer med elektrisitet og vedfyring.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeåret er hentet fra tidligere tilstandsrapport og tilgjengelige eiendomsopplysninger. Eksakt oppføringsår er ikke dokumentert.

Standard
Eldre boligbygning oppført etter tradisjonell byggeskikk, med hovedsakelig trekonstruksjoner og bygningsmessige løsninger fra ulike tidsperioder. Bygningen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, blant annet av sanitærrom og kjøkken. Innvendige overflater og tekniske installasjoner har varierende alder og standard. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i konstruksjonene, noe som må ses i sammenheng med bygningens alder. Bygningen har samlet sett en enkel til normal standard, vurdert ut fra alder, konstruksjon og utførelse.

Vedlikehold
Bygningen har varierende vedlikeholdstilstand. Enkelte bygningsdeler og installasjoner er oppgradert, mens øvrige konstruksjoner i stor grad har eldre utførelse. Det er registrert aldersrelatert slitasje, skjevheter og enkelte forhold som krever vedlikehold eller nærmere undersøkelser. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av eldre bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bad oppgradert med nye overflater, gulvbelegg, varmekabler og sanitærinnredning.
2021	Modernisering	Vaskerom oppgradert med overflater, gulvbelegg, varmekabler og sanitærinstallasjoner.
2021	Modernisering	Toalettrom oppgradert med nye overflater og sanitærutstyr.
2002	Modernisering	Ny taktro og omlegging med skifer.
	INFO	Opplysninger om tidligere moderniseringer er hentet fra tidligere tilstandsrapport og tidligere eiers opplysninger. Nåværende eier har begrenset kjennskap til arbeidene. Omfang, utførelse og eventuell fagmessig dokumentasjon er ikke kontrollert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak tekket med takstein. Taktekkingens alder og tidspunkt for eventuell omlegging er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Undertak og øvrige skjulte deler av takkonstruksjonen er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Taktekking og tilhørende detaljer fremstår som eldre. Det er ikke dokumentert utførelse eller tilstand på undertak, innfestinger og øvrige skjulte konstruksjonsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Eldre taktekking medfører økt risiko for utettheter og fuktskader. Nærmere kontroll av taktekking, undertak, beslag og gjennomføringer anbefales. Behov for vedlikehold og utskifting må påregnes ut fra faktisk tilstand.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall. Beslag er montert ved takfot og øvrige takdetaljer. Alder og utførelse av skjulte beslag er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert værslitasje på utvendige takdetaljer. Tetthet og funksjon på samtlige renner, nedløp og beslag er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner, nedløp og beslag bør gjennomgås og vedlikeholdes etter behov for å sikre tilfredsstillende bortledning av nedbør.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre, utført som tradisjonelt saltak med sperrer, åser og understøttende trekonstruksjoner. Loftet er uinnredet og benyttes til lagring. Deler av konstruksjonen er synlig fra loftsrommet. Tilkomst og muligheten for undersøkelse var begrenset som følge av lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre trekonstruksjoner med ujevnheter og aldersrelaterte deformasjoner. Store deler av loftet var tildekket eller utilgjengelig for nærmere kontroll. Det er ikke grunnlag for å fastslå tilstanden på samtlige konstruksjonsdeler eller eventuell forekomst av skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere kontroll etter rydding av loftet, spesielt ved takfot, gjennomføringer, undertak og bærende konstruksjonsdeler. Eldre konstruksjoner kan ha skjulte skader som ikke avdekkes ved begrenset visuell undersøkelse.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av eldre trekonstruksjon med hovedsakelig stående trekledning. Enkelte fasadepartier har eternitt som utvendig kledning. Konstruksjonenes oppbygging, isolering og eventuelle senere endringer er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert alders- og værrelatert slitasje på utvendige overflater. Konstruksjonene er oppført etter eldre byggeskikk, og lufting bak kledning samt tilstanden på skjulte deler er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes løpende vedlikehold og stedvise utbedringer. Nærmere kontroll av utsatte områder anbefales, særlig ved overganger, vinduer, takfot og nedre deler av ytterveggene.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av varierende alder og utførelse, hovedsakelig trevinduer med sprosser. Flere vinduer har tradisjonell eldre utforming. Det er også registrert mindre vinduer i tilbygg og sekundære rom.

Vurdering av avvik:

• Eldre vinduer har aldersrelatert slitasje. Det kan forekomme redusert tetthet, trekk og begrenset isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer. Omfanget av eventuelle råteskader og funksjonssvikt er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold av overflatebehandling, tetninger, beslag og åpningsmekanismer må påregnes. Utskifting eller rehabilitering vurderes etter vinduenes faktiske tilstand.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører og innvendige dører av varierende alder, hovedsakelig tradisjonelle tredører. Hovedinngangen har eldre dør med tilhørende overbygget inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert aldersrelatert slitasje på dører og tilhørende overflater. Enkelte dører og karmer kan være påvirket av skjevheter i bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Justering og vedlikehold må påregnes. Funksjon, tetthet og eventuelle skader må vurderes individuelt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har overbygget inngangsparti med balkong over hovedinngangen, balkong i andre etasje og terrasseareal på terreng. Konstruksjonene har blant annet treverk og rekkverk med tradisjonell utforming.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert aldersrelatert slitasje på rekkverk, overflater og konstruksjonsdetaljer. Tetthet og oppbygging av balkongdekker er ikke dokumentert. Rekkverkshøyder, innfestinger og konstruksjonenes bæreevne er ikke kontrollmålt.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdekker, rekkverk, innfestinger og bærende konstruksjoner bør kontrolleres nærmere. Eventuelle råteskader, mangelfull tetting og utilstrekkelig sikring må utbedres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Etasjeskillere av eldre trekonstruksjon. Gulvene har varierende overflater, blant annet belegg og tregulv. Bygningen har skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene, noe som er vanlig forekommende i bygninger av denne alderen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter og ujevnheter i konstruksjonene. Omfanget av høydeforskjeller er ikke dokumentert ved måleresultater. Det er derfor ikke grunnlag for å klassifisere avvikene ut fra konkrete grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene kan påvirke bruk, møblering og fremtidige oppgraderinger. Dersom konstruksjonene skal rettes opp, må årsak, bæreevne og konstruktiv oppbygging undersøkes nærmere. Det er ikke dokumentert at skjevhetene er under utvikling.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte trepaneler på vegger og himlinger, synlige takbjelker og gulv med ulike typer belegg. Overflatene er av varierende alder og standard, med enkelte nyere oppgraderinger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje, ujevnheter, sprekker og eldre overflatebehandling. På enkelte steder er det synlige skader og mangelfull overflatebehandling på treverk og himlinger.

Konsekvens/tiltak
• Overflateoppussing og stedvise utbedringer må påregnes. Skader som kan skyldes fukt eller bevegelser i konstruksjonen, må vurderes nærmere før eventuell tildekking.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i eldre trekonstruksjoner med plassbygde bjelker og undergulv av trebord. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonene, noe som må ses i sammenheng med bygningens alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Det forekommer skjevheter og ujevnheter i etasjeskillene. Tidligere registrerte høydeforskjeller overstiger angitte toleransegrenser for planhet. Det er ikke dokumentert at skjevhetene er under utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan påvirke bruk, møblering og fremtidige oppgraderinger. Oppretting av konstruksjonene kan være omfattende og vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bygning av denne alderen.
Ved eventuell rehabilitering anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonenes oppbygging, bæreevne og årsaken til skjevhetene.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eldre fritidsbolig oppført omkring 1880. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsikring av bygningen.
Det er ikke dokumentert radonmålinger, og radonkonsentrasjonen i inneluften er derfor ukjent. Bygningens alder tilsier at det ikke kan forventes radonsikring etter nyere byggeforskrifter.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatene.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Selger opplyser at det trolig foreligger fyringsforbud for skorstein/ildsted, og at dette var situasjonen ved overtakelsen. Opplysningene er ikke verifisert mot brann- og feiervesenet.

Det foreligger usikkerhet om skorsteinens og ildstedets branntekniske tilstand, herunder avstander til brennbart materiale og utførelse av røykrør og gjennomføringer.

Det er opplyst om mulig fyringsforbud og mangelfulle branntekniske forhold. Skorsteinens og ildstedets sikkerhet og brukbarhet er ikke dokumentert.

Mangelfull utførelse kan medføre brannfare. Skorstein og ildsted skal ikke benyttes før forholdene er kontrollert og avklart med brann- og feiervesenet. Eventuelle pålegg og nødvendige utbedringer må gjennomføres før anlegget tas i bruk.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på skorsteinenes innvendige tilstand, siste feiing eller eventuelle pålegg fra brann- og feiervesenet. Avstander til brennbart materiale og utførelse ved gjennomføringer er ikke kontrollert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente opplysninger fra feiervesenet. Eventuelle avvik ved skorstein, tilkoblinger og brannsikring må utbedres.

Jeg anbefaler at kostnadsestimatet vurderes på nytt etter avklaring med brann- og feiervesenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre mellom etasjene, med tradisjonell, eldre utførelse. Trappen har forholdsvis bratt stigning og trinn med ettermonterte sklisikrende belegg.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en eldre utforming med begrenset bredde og bratt stigning. Rekkverk, håndløpere, trinngeometri og øvrige sikkerhetsforhold må vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Trappens utforming kan medføre økt risiko for fallulykker. Tiltak for bedre sikkerhet, herunder håndløper og eventuell sikring av åpne sider, må vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av tre, hovedsakelig eldre fyllingsdører med tradisjonell utførelse. Dører og karmer har varierende alder og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert aldersrelatert slitasje på dører og karmer. Skjevheter i bygningens konstruksjoner kan påvirke tilpasning og funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold og stedvis justering av dører og beslag må påregnes. Eventuelle funksjonsavvik utbedres etter behov.

Tilstandsrapport

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eldre boligbygning med trekonstruksjoner. Det er ikke fremlagt opplysninger om tidligere skadedyrangrep eller utførte tiltak mot skadedyr og fuktkrevende insekter.
Det er ikke dokumentert konkrete skader etter skadedyr eller fuktkrevende insekter. Skjulte konstruksjoner og deler av loftet var ikke tilgjengelige for fullstendig kontroll. Eventuell forekomst kan derfor ikke utelukkes.
Det anbefales kontroll av utsatte konstruksjoner, særlig loft, kryperom dersom dette finnes, og områder med mulig fuktpåvirkning. Eventuelle åpninger som gir skadedyr tilgang til bygningen, bør sikres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I et rom med eldre trepanel på veggene er det registrert misfarging og mørke punktvise skjolder i himlingen, samt et område med tidligere inngrep eller åpning i himlingsflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging og overflateforandringer som kan være forenlige med tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Årsaken er ikke avklart. Det kan ikke fastslås ut fra visuell kontroll om det foreligger aktiv lekkasje eller mikrobiell vekst.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til misfargingen må undersøkes nærmere. Fuktmåling, kontroll av overliggende konstruksjoner og eventuelt lokal åpning anbefales. Eventuelle fuktskader må utbedres, og årsaken fjernes før overflatene rehabiliteres.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, vegger med malte baderomsplater og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask. Alder og utførelse er basert på tidligere tilstandsrapport og opplysninger fra eier.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst oppgradert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg, tettesjikt eller eventuelle arbeider utført av fagkyndige.

Vurdering av avvik:

• Manglende dokumentasjon på våtrommets oppbygging og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra utførende. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om skjulte konstruksjoner og utførelsen av fuktsikringen.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med malte baderomsplater og malt panel i himling. Overflatene er opplyst oppgradert i 2021.

Vurdering av avvik:

• Malte baderomsplater ikke er dokumentert som godkjent vanntett overflate i våtsoner. Det er usikkerhet knyttet til platenes fuktbestandighet og tetthet i skjøter og overganger.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene kan ha begrenset motstand mot direkte vannbelastning. Det må unngås direkte vannsprut mot konstruksjoner uten dokumentert fuktsikring. Ved eventuell oppgradering må tilfredsstillende vanntett overflate etableres der dette er nødvendig.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Gulvbelegget er opplyst lagt i 2021.

Vurdering av avvik:

• Registrerte begrensede fallforhold på gulvet og avvik fra anbefalte løsninger for sikker bortledning av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfulle fallforhold kan medføre at lekkasjevann blir liggende på gulvet eller renner mot tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og vurdere nødvendige tiltak ved fremtidig oppgradering.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Gulvbelegget fungerer som vanntett sjikt. Utførelsen er opplyst fra 2021.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjiktet eller tilslutninger mot vegger og gjennomføringer. Usikkerhet omkring utførelsen og rommets samlede fuktsikring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull utførelse ved skjøter, overganger og gjennomføringer kan medføre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales nærmere kontroll av tilgjengelige detaljer og oppfølging ved eventuell oppgradering.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med vaskemaskin og utslagsvask med tilhørende vann- og avløpstilkoblinger. Utstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021.
Det er ikke dokumentert konkrete funksjonsavvik ved sanitærutstyret i tidligere tilstandsrapport.
Normalt vedlikehold og kontroll av tilkoblinger anbefales. Ingen særskilte tiltak er dokumentert som nødvendige.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via tilliggende rom. Det er ikke etablert eget mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon for borttransport av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak
• Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre forhøyet luftfuktighet, kondens og økt risiko for fukt- og muggsoppskader. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilfredsstillende lufttilførsel.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

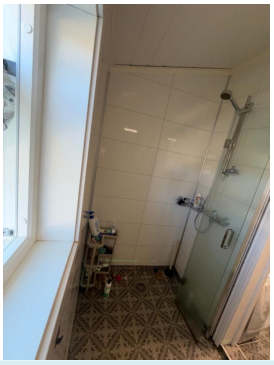
Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje, opplyst oppgradert i 2021. Rommet har våtromsplater på vegger, malt panel i himling og vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med servantinnredning, dusj med glassvegger og mekanisk avtrekksvifte.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, oppbygging av konstruksjoner eller utførelse av tettesjikt og overganger.

Vurdering av avvik:
• Manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra utførende. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om skjulte løsninger og utførelse.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Vegger kledd med våtromsplater med flisimitasjon. Himling med malt panel. Overflatene er opplyst oppgradert i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging og bruksslitasje nederst på veggplatene i dusjsonen. Tetthet i overganger mellom veggplater og gulv er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Overganger og skjøter bør kontrolleres nærmere. Eventuelle utettheter må utbedres for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg, opplyst etablert i 2021. Gulvet har sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Registrerte avvik ved fallforhold og høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfulle fallforhold kan medføre utilfredsstillende bortledning av lekkasjevann og økt risiko for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner. Utbedring av fallforhold bør vurderes ved oppgradering.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg som fungerer som vanntett sjikt. Plastsluk med vinylbelegg ført ned i sluket og festet med klemring. Vegger med våtromsplater. Rommet er opplyst oppgradert i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller tilslutninger mellom gulvbelegg og veggplater. Tilstanden på skjulte overganger og gjennomføringer er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull tetthet ved overganger og gjennomføringer kan medføre fuktinntrengning. Det anbefales kontroll av tilgjengelige detaljer og nødvendige utbedringer dersom utettheter registreres.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med skuffer, servant med blandebatteri og dusj med glassvegger og dusjarmatur. Innredningen er opplyst montert i forbindelse med oppgradering i 2021.

Vurdering av avvik:

• Registrerte mangelfull tetting ved enkelte gjennomføringer og innfestinger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføringer og innfestinger i våtsonen må sikres med tilfredsstillende tetting for å redusere risiko for fuktinntrengning.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte montert høyt på vegg. Lufttilførsel skjer via tilliggende rom.

Vurdering av avvik:

• Registrerte mangelfull tilluft til badet. Det er ikke dokumentert at avviket er utbedret. Avtrekksviftens kapasitet og funksjon er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig tilluft kan redusere ventilasjonens effektivitet og medføre økt fuktbelastning.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon ble ikke utført som følge av manglende praktisk tilgjengelighet til egnet undersøkelsespunkt. Tilstanden i skjulte konstruksjoner er derfor ikke avklart. Det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår symptomer på fukt eller ved fremtidige arbeider.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning av varierende alder, med mørke, glatte fronter og benkeplater av trelaminat/heltre. Kjøkkenet har oppvaskkum med blandebatteri, frittstående komfyr og integrerte hvitevarer. Gulv med belegg, malte veggflater og malt trepanel i himling med synlige bjelker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og enkelte skader på overflater og bygningsdetaljer. Kjøkkeninnredningen fremstår som delvis oppgradert, men med varierende alder og utførelse. Det er ikke dokumentert lekkasjesikring ved vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold og stedvise utbedringer av overflater må påregnes. Det anbefales å kontrollere vann- og avløpstilkoblinger og etablere lekkasjesikring der dette er nødvendig.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator montert over komfyr. Ifølge selgers egenerklæring er ventilatoren ettermontert av eier, da kjøkkenet tidligere ikke hadde ventilator. Det er ikke avklart om ventilatoren har kullfilter med resirkulering eller avkast til friluft.

Avtrekksløsning og funksjon bør undersøkes nærmere. Dersom tilfredsstillende avtrekk til friluft mangler, anbefales etablering av egnet avtrekksløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert at kjøkkenventilatoren har avkast til friluft. Ventilatorens funksjon og avtrekksløsning er ikke nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Dersom ventilatoren har kullfilter med resirkulering, fjernes ikke fuktig luft fra matlagingen. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avkast til friluft dersom dette mangler.

TOALETTROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv. Vegger kledd med baderomsplater og himling med MDF-panel. Rommet er opplyst oppgradert i 2021.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servantinnredning med blandebatteri. Sanitærutstyret er opplyst montert i forbindelse med oppgradering av rommet i 2021.

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte
Det er ikke dokumentert konkrete avvik ved ventilasjonen.
Avtrekksviftens funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger, hvor synlige deler i tidligere tilstandsrapport er beskrevet som kobberrør. Deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonene. Enkelte sanitærinstallasjoner er opplyst oppgradert i 2021. Alder, materialtype og tilstand på samtlige rørføringer er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Alder og tilstand på deler av vannledningsnettet er ukjent. Skjulte rørføringer og koblinger er ikke undersøkt. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på utførte rørarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger kan ha økt risiko for lekkasjer. Det anbefales kontroll av tilgjengelige rørføringer og koblinger samt nærmere vurdering av utskiftingsbehov ved fremtidig oppgradering.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er i tidligere tilstandsrapport beskrevet som plast/PVC. Alder og utførelse av skjulte avløpsledninger er ikke dokumentert. Det er opplyst om arbeider på sanitærinstallasjoner i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2021. Røranlegget er ikke undersøkt med kamerakontroll eller annen utvidet kontroll.

Vurdering av avvik:

• Alder, materialtype og tilstand på deler av avløpsnettet er ikke dokumentert. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsledninger kan ha økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Nærmere kontroll og eventuell utskifting bør vurderes ved fremtidige oppgraderinger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler og luftlekkasjer. Det er mekanisk avtrekk fra enkelte sanitærrom.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Selger opplyser at det er installert varmepumpe som alternativ oppvarmingskilde. Installasjonsår, utførende og dokumentasjon er ikke oppgitt. Anleggets tekniske tilstand og funksjon må vurderes ut fra tilgjengelige opplysninger og befaringen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert på vaskerommet.

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

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder, med sikringsskap og automatsikringer. Enkelte elektriske installasjoner er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringsarbeider.
Det anbefales kontroll av anlegget ved registrert elektroinstallatør, herunder gjennomgang av sikringsskap, jordingsforhold og eldre installasjoner. Eventuelle avvik må utbedres.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eldre bolig med trekonstruksjoner, røykvarslere og manuelt slokkeutstyr. Brannsikkerheten vurderes ut fra bygningens alder, bruk og tilgjengelige opplysninger.
Røykvarsling og slokkeutstyr må kontrolleres. Manglende eller utilstrekkelig brannsikringsutstyr må suppleres eller skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens oppbygging og grunnforhold er ikke dokumentert. Grunnforholdene er ikke undersøkt ved geotekniske undersøkelser. Bygningen er oppført omkring 1880.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er kun besiktiget fra tilgjengelige overflater. Tomten er ikke opparbeidet med kjeller under hovedbygningen. Alder og utførelse av eventuell drenering og fuktsikring er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke dokumentert etablert dreneringssystem eller fuktsikring av fundamenter. Bygningen er av eldre dato, og eventuelle løsninger må vurderes ut fra byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av overflatevann kan medføre fuktbelastning på fundamenter og nedre deler av konstruksjonen. Terrengfall og bortledning av takvann bør opprettholdes og forbedres ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har eldre fundamentering og grunnmur. Fundamentenes konstruksjon og dybde er ikke dokumentert. Bygningen har registrerte aldersrelaterte skjevheter.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på fundamenteringen. Årsaken til registrerte skjevheter er ikke fastslått. Det er ikke dokumentert pågående setningsbevegelser.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fundamentering kan ha begrensninger sammenlignet med nyere løsninger. Ved tegn til utvikling av skjevheter, sprekker eller setninger anbefales nærmere konstruksjonsteknisk vurdering.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangarealer og uteoppholdsarealer. Terrenget er delvis skrånende og ligger i et kystnært område.
Det er ikke dokumentert vesentlige avvik ved terrengforholdene.
Terrengfall og bortledning av overflatevann er ikke kontrollmålt.
Det anbefales å opprettholde terrengfall som leder overflatevann bort fra bygningen, og sikre tilfredsstillende avrenning fra taknedløp og tilstøtende arealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er ifølge tidligere tilstandsrapport tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra omkring 1950. Materialtype og utførelse er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Utvendige vann- og avløpsledninger har høy alder og har passert forventet brukstid for flere aktuelle rørmaterialer. Ledningene er nedgravd og ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, tilstopping og behov for utskifting. Nærmere kontroll anbefales ved funksjonsproblemer eller fremtidige gravearbeider.

Bygninger på eiendommen

Naust 2



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår 2003 er hentet fra tidligere tilstandsrapport og matrikkelopplysninger. Det er registrert rammetillatelse fra 2000, igangsettingstillatelse fra 2002 og status som tatt i bruk i 2003. Eksakt ferdigstillelsesdato er ikke dokumentert.

Standard
Naust oppført med betongdekke og støpte ringmurer. Yttervegger i bindingsverk med stående rødmalt trekledning. Saltak med trekonstruksjoner og skifer taktekking. Bygningen har enkel standard og benyttes til lagring.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med normalt vedlikehold, vurdert ut fra alder og bruksformål. Det er registrert stedvis slitasje på utvendige overflater. Det må påregnes løpende vedlikehold av trekledning, taktekking og øvrige bygningsdeler.

Beskrivelse
Frittstående naust beliggende ved sjøen. Bygningen er oppført med støpte fundamenter og trekonstruksjoner, utvendig stående bordkledning og saltak med skiferlignende taktekking.

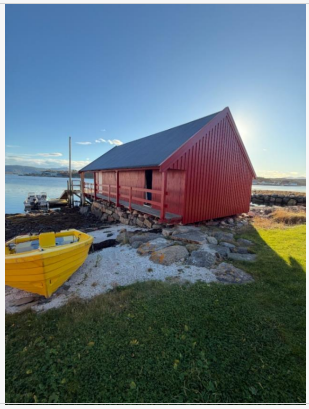
Bygningen er kun gitt en forenklet visuell vurdering og er ikke tilstandsanalysert etter NS 3600:2025.

Arealopplysningene er hentet fra tidligere tilstandsrapport fra 2025 og er ikke kontrollmålt ved denne befaringen.

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



Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeår er oppgitt til 1880 i tidligere tilstandsrapport, men opplysningen er ikke verifisert. Nærmere opplysninger om bygningens alder og bygningshistorikk må innhentes fra kommunen.

Standard
Eldre naust oppført på fundamentering av naturstein, med tradisjonelle trekonstruksjoner, stående trekledning og saltak tekket med profilerte metallplater. Innvendig har bygningen synlige stolper, bjelker og sperrer, tregulv og enkel innredning. Utvendig svalgang og tilhørende bryggeanlegg. Bygningen har enkel standard

Vedlikehold
Bygningen har aldersrelatert slitasje og stedvise skjevheter i konstruksjonene. Det er utført enkelte vedlikeholdsarbeider, blant annet på deler av underkonstruksjonen. Fundamentering og trekonstruksjoner er utsatt for sjøpåvirkning. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utbedringer.

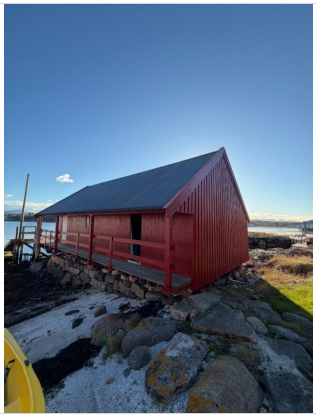
Beskrivelse
Eldre naust beliggende ved sjøen, oppført på fundamentering av naturstein og med tradisjonelle trekonstruksjoner. Yttervegger med stående rødmalt bordkledning og saltak tekket med profilerte metallplater.

Innvendig har bygningen synlige trekonstruksjoner med stolper, bjelker og sperrer, tregulv og enkel innredning. Bygningen benyttes til lagring og fritidsrelaterte formål. Utvendig svalgang og tilhørende bryggeanlegg.

Bygningen har eldre konstruksjoner med aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Fundamentering og underliggende konstruksjoner er utsatt for sjøpåvirkning. Det må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige utbedringer.

Byggeår og arealopplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport. Arealene er ikke kontrollmålt ved denne befaringen. Bygningen er kun gitt en forenklet visuell vurdering og er ikke tilstandsanalysert etter NS 3600:2025.

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



Sjøhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningens eksakte byggeår er ikke dokumentert. Tidligere tilstandsrapport oppgir byggeår, men opplysningen er ikke verifisert.

Standard
Eldre sjøhus med enkel standard, oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner. Utvendige vegger med bordkledning og eternittplater. Saltak tekket med bølgeblikkplater. Innvendig har bygningen synlige trekonstruksjoner og enkel innredning til lagringsformål.

Vedlikehold
Bygningen har aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er registrert rustdannelse på taktekkingen og skjevheter i eldre trekonstruksjoner. Utvendig kledning har varierende tilstand. Vedlikehold og fremtidige utbedringer må påregnes.

Beskrivelse
Eldre sjøhus beliggende i tilknytning til sjøen. Bygningen har tradisjonelle trekonstruksjoner med utvendig rødmalt bordkledning og eternittplater. Saltak tekket med bølgeblikkplater.

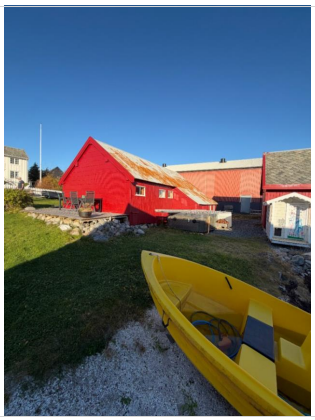
Innvendig har bygningen synlige trekonstruksjoner med bjelker og sperrer. Bygningen benyttes hovedsakelig til lagring og har enkel standard.

Det er registrert betydelig rustdannelse på deler av taktekkingen, samt aldersrelatert slitasje og skjevheter i konstruksjonene. Bygningen har vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Eternittplater kan inneholde asbest og må håndteres etter gjeldende regler ved eventuell bearbeiding eller utskifting.

Bygningen er kun gitt en forenklet visuell vurdering og er ikke tilstandsanalysert etter NS 3600:2025.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

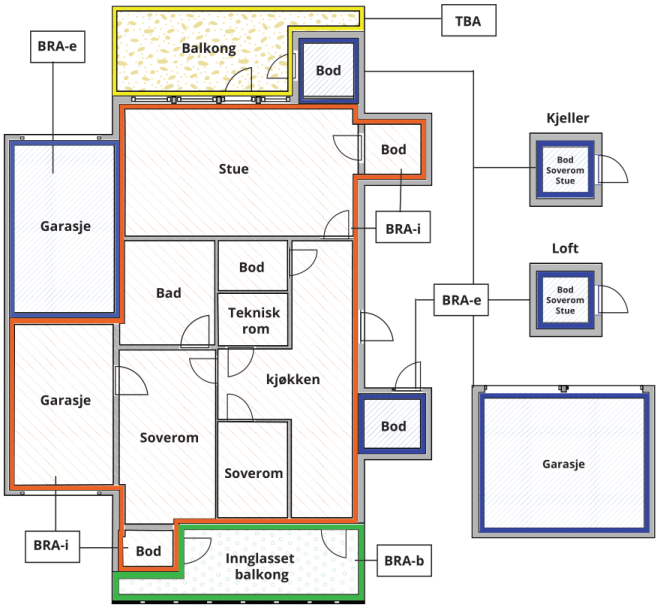
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Naust 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger opplysninger om tidligere rammetillatelse og igangsettingstillatelse for naustet. Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt for kontroll. Det er derfor ikke foretatt sammenligning av dagens utførelse og bruk mot godkjent tegningsgrunnlag. Eventuelle avvik må avklares gjennom kommunens byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	59			59	
Etasje 1	66	2		68	
SUM	**125**	**2**			
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje 1	Entré, stue, stue 2, kjøkken, bod, toalettrom, vaskerom, bad	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke fremlagte godkjente byggetegninger som gjør det mulig å kontrollere dagens planløsning og rombruk mot opprinnelig godkjent situasjon.

Ifølge kommunale opplysninger gjengitt i tidligere salgsoppgave er det ikke funnet ferdigattester for eiendommens bygninger. Kommunen har opplyst at dette trolig har sammenheng med bygningenes alder, og at det foreligger begrenset byggesaksdokumentasjon. Det er imidlertid registrert dokumentasjon vedrørende blant annet flytting av sjøhus.

Tidligere matrikkelopplysninger viser at nyere naust har registrert rammetillatelse, igangsettingstillatelse og status som tatt i bruk.

Det er ikke på dette grunnlaget dokumentert at bygningene er ulovlig oppført eller benyttet. Lovligheten av dagens utførelse, rombruk og eventuelle senere endringer er imidlertid ikke fullstendig avklart. Nærmere avklaring må eventuelt foretas mot kommunens byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tidligere eier har opplyst at bad, vaskerom og toalettrom ble oppgradert i 2021. Nåværende eier har ikke selv kjennskap til arbeidene og kan ikke bekrefte hvem som har utført dem. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		53		53	29
SUM		**53**			**29**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

Kommentar

Arealopplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport datert 13.08.2025. Bygningen er ikke kontrollmålt ved denne befaringen. Det foreligger avvik mellom tidligere oppgitt areal og matrikkelopplysninger. Arealene er derfor beheftet med usikkerhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for naustet. Bygningens opprinnelige byggeår og godkjenningshistorikk er ikke avklart. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovlige forhold ved den visuelle befaringen. Bygningens godkjenningshistorikk og eventuelle byggetillatelser er ikke dokumentert. Lovligheten av dagens utførelse og bruk er derfor ikke endelig avklart.

Sjøhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		77		77	14
SUM		**77**			**14**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sjøhus	

Kommentar

BRA 77 m² og TBA 14 m² er hentet fra tidligere tilstandsrapport. Arealene er ikke kontrollmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for sjøhuset. Bygningens byggeår og godkjenningshistorikk er ikke verifisert. Dagens utførelse og bruk er derfor ikke kontrollert mot godkjent tegningsgrunnlag. Nærmere opplysninger må innhentes fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovlige forhold ved den visuelle befaringen. Bygningens godkjenningshistorikk og eventuelle byggetillatelser er ikke dokumentert. Lovligheten av dagens utførelse og bruk er derfor ikke endelig avklart.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	82	28		0	1948.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Reksundveien 117

Hjemmelshaver
Orhammer Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Reksundveien på Langøy i Averøy kommune, i et etablert område med boligbebyggelse og tilknytning til sjøen. Eiendommen har en eldre, tradisjonell bebyggelse og ligger i et kystnært miljø.

Adkomstvei

Adkomst fra Reksundveien. Eiendommen har opparbeidet adkomst og utearealer. Privatrettslige forhold knyttet til adkomst er ikke kontrollert.

Tilknytning vann

Eiendommen er ifølge tidligere salgsoppgave og kommunale opplysninger tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ifølge tidligere salgsoppgave og kommunale opplysninger tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsstatus og eventuelle planbestemmelser er ikke dokumentert i det foreliggende materialet. Dette må avklares mot kommunens planregister.
Opplysninger fra tidligere salgsoppgave:
Våningshuset ligger i reguleringsformål B4b – Bolig.
Sjøhus/naust ligger i N4 – Naust/sjøhus.
Utenforliggende sjøareal ligger i V13 – Natur, fiske, ferdsel og friluftsliv.

Om tomten

Selveiertomt med matrikkelført areal på 1 948,9 m², fordelt på to teiger. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gangarealer og bebyggelse. Matrikkelopplysningene angir hjelpelinje ved vannkant og enkelte fiktive eiendomsgrenser. Oppgitt areal og grenser er ikke kontrollmålt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som gnr. 82, bnr. 28 i Averøy kommune, med bruksnavnet Strandheim. Boligbygningen er registrert som våningshus benyttet som fritidsbolig og er SEFRAK-registrert. Det er også registrert øvrige bygninger, herunder garasje/uthus og naust. Tinglyste heftelser, rettigheter og servitutter må vurderes på grunnlag av grunnboksutskrift.
Det er opplyst om tinglyst veirett over gnr. 82, bnr. 36, senere sammenføyd med bnr. 82.

Bygningsbeskrivelse

Eldre boligbygning oppført omkring 1880, over to etasjer, med tradisjonell trekonstruksjon og saltak. Utvendige vegger har i hovedsak stående trekledning, med enkelte partier med annen kledning. Taket er tekket med takstein. Vinduer er hovedsakelig av eldre utførelse med sprosseinndeling.
Innvendig har bygningen tradisjonelle overflater med blant annet malte trepaneler, synlige takbjelker og varierende gulvbelegg. Bygningen er oppført etter eldre byggeskikk, og det forekommer skjevheter og ujevnheter i konstruksjonene som må vurderes i sammenheng med bygningens alder.
Boligen har kjøkken, oppholdsrom, bad, vaskerom, toalettrom, boder og fire soverom. Det er installert vedovn og elektrisk oppvarming. Enkelte rom og installasjoner er oppgradert i nyere tid.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.11.2026	
2	08.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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. Funksjonsprøving 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 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.»*

Opplysninger om tidligere utførte arbeider og oppgraderinger er i

Forutsetninger

hovedsak hentet fra tidligere tilstandsrapport og tidligere eiers opplysninger. Nåværende eier har begrenset kjennskap til arbeidene og kan ikke bekrefte opplysningene utover foreliggende dokumentasjon.