

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vatnedalsvegen 139 , 6156 ØRSTA
 ØRSTA kommune
 gnr. 39, bnr. 35

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 21552-1242

Referansenummer: EJ7664

Autorisert foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Anders Bjørdal



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.

Storetind takst og rådgiving AS

Storetind takst og rådgiving AS er et selskap med base i Ørsta. Bygg- og takstingeniør Karl Anders Bjørdal har lang erfaring fra bransjen, er medlem i Norsk takst og har godkjenning for verditakst bolig, tilstandsrapport bolig og verditakst landbruk.

Vi legg stor vekt på å levere rapportar som er godt fagleg forankra, har god lesbarheit og forklarande tekst.

Ta gjerne kontakt ved behov for takst eller andre tenester innanfor fagfeltet.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan, med nivåforskjeller mellom ulike byggetrinn. På eiendommen er det også utvendig bod.

Overflater fra byggeår og seinere fornyelser/oppussing, med normal standard ut fra byggeår/fornyelsessår.

Flere bygningsdeler har oppnådd en høy alder, og det må påregnes oppgraderinger og utskifting over tid.

Det ble funnet avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 jf. gjennomgang i rapport.

Det oppfordres til å lese den utfylte egenerklæringa fra eier og besiktige boligen grundig.

Tilstandsrapport er basert på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av eier, egen befaring, egne vurdering og oppmålinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag i metall, krage i rustfritt metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har påregnelig sperrekonstruksjoner, i de ulike byggegrunn. Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, delvis synlig taktro under takutstikk, delvis kledd med panel under takutstikk. Overbygg ved uteplasser. Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Fritidsboligen har malt ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Bi-inngangsdør malt med 1-lags glass, malt utførelse. Fritidsboligen har altaner og plattinger mot sør og mot nord. På altan/platting mot nord er det trebjelkelag fundamentert på punktfundament, samt innfesting mot yttervegg. Overflater av terrassebord. Altaner/plattinger ved inngang/mot sør er med bjelkelag med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det i hovedsak gulv av trebord og fliser. Betonggulv i underordna rom/bod. Veggene har i hovedsak trepanel. Innvendige tak har i hovedsak trepanel. Opprinnelig fritidsbolig fra 1972 er med trebjelkelag over krypkjeller. Tilbygg 1997 har bjelkelag på pilarer. Tilbygg fra 2007 er med betonggulv. Det er trinn ned fra opprinnelig del til de to tilbygg. Boligen har elementpipe. Ildsted og sotluke i stue. Innvendig har boligen fyllingsdører, i hovedsak malte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
"Hyttebad" i enkel standard med malte trebord på gulvet, beisa/overflatebehandla trepanel på veggene og i skråtak. Badet er innreda med gulvmontert toalett, servantinnredning, speil m/overlys, veggskap. Dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med veggventiler. Gassfyrte varmtvannstank/varmtvannsoppvarming er plassert i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er gasskomfyr. Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk, det er vindusventiler og veggventil i kjøkken-del.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast, åpen installasjon. Innlagt trykkvann på bad. I kjøkken er det ikke lagt opp vann. Det er utvendige stoppekraner på terreng utenfor aggregathus/bod. Det er avløpsrør av plast, deler er fra åra etter 2012. Boligen har naturlig ventilasjon med vegg og vindusventiler.

Fritidsboligen har gassoppvarming for varmtvann. Fritidsboligen har i følge eier en installasjon med 2 kurser(sikringer i bod), som blir forsynt fra generator/bensinaggregat. Videre er det i følge eier et separat anlegg for solcelle m/tilkobling mot batteri, denne delen har 2 lyspunkt/orienteringslys. Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i fritidsboligen, nye og montert i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra 1972 og ca 2007. Bygningen har betonggrunnmur og leca/lettklinker i tilbygg ca 2007. Tilbygg 1997 fundamentert punktfundamenter av impregnerte rundstolper, påregnelig fra tidligere altan. Forstøtningsmurer på tomte er av naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er opplyst av eier om septiktank med overløp til grøft. Vannkilde er vann fra terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

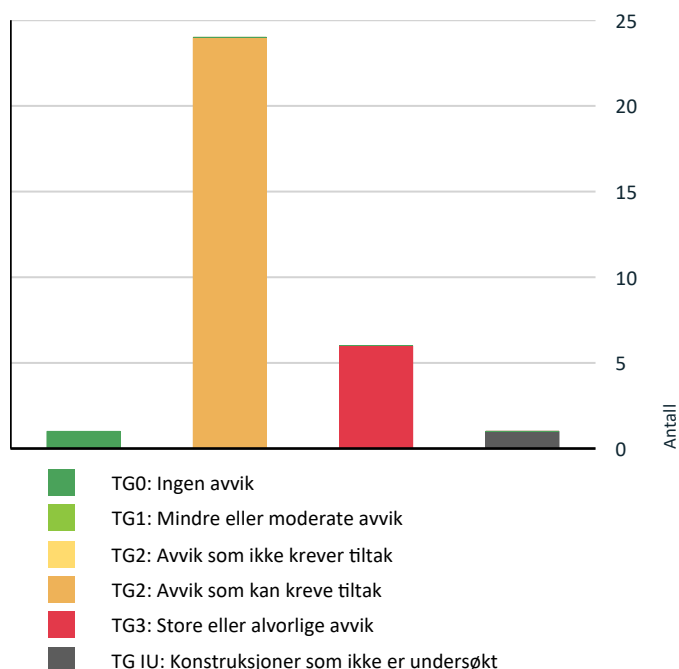
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fra kommunens arkiv er det mottatt tegninger knytta til bygging av altan samt utvidelse mot nordøst, til dels bygd opp på førsnævnte altan. Hytte er seinere utvida på baksida ca 2007, tegninger foreligger ikke og arbeida er i følge eier ikke omsøkt. Det er åpna opp/ombygd til 1 soverom i opprinnelig del, åpna opp/endra bæring i opprinnelig yttervegg mot dagens kjøkken.

Anbefaler å ta kontakt med Ørsta kommune for utfyllende informasjon og avklaring for om mulig å kunne søke de søknadspliktige endringene godkjent.

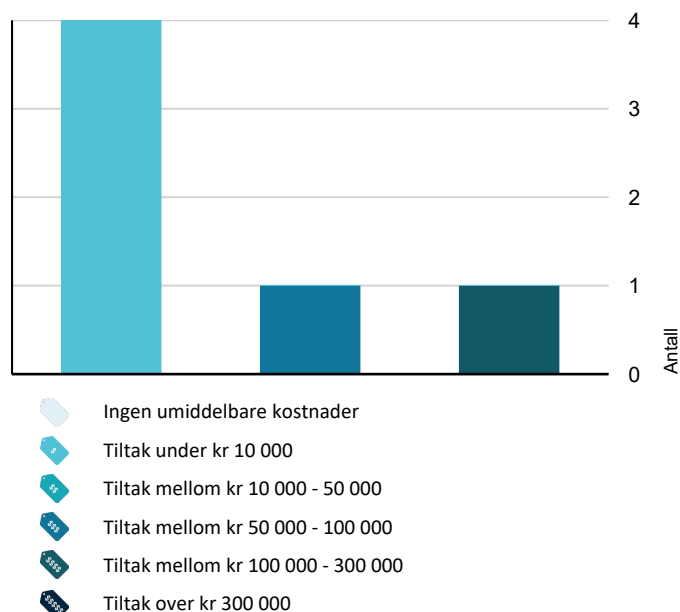
Sammendrag av boligens tilstand

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

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/utvendige deler [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

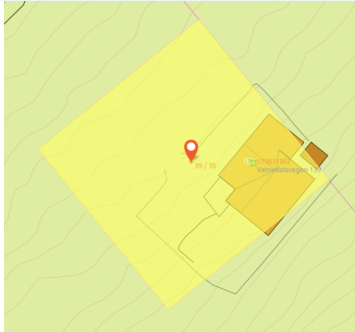
! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bygningen er tilbygd i 1997 og 2007.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2025	Vedlikehold	Skifta takteking på tilbygg fra 1997. I følge eier er det lagt underlagspapp og asfalt-takshingel. Skifta en del taktro i den forbindelse med dette, rundt tidligere luftesjakt fra tidligere toalett/"snurredo".
2015	Modernisering	Montert vanlig vannklosett tilkobla nedgravd septiktank, tett. Omtrentlig årstall jf. eier.
2015	Modernisering/o mbygging	Åpna opp hyttevegg mot dagens plassering kjøkken. Montert nyere brukt kjøkkeninnredning . Omtrentlig årstall jf. eier.
2015	Modernisering	Innvendig overflateoppussing med beis/maling
2012	Vedlikehold	Noe utskiftning av gulvbord gjort i åra før 2012, usikkert årstall. Dette blei i følge dagens eier gjort i forbindelse med en forsikringssak, ukjent videre historikk.
2007	Tilbygg	Hytte er tilbygd bakover/mot sørøst ca 2007, arbeida er ikke søkt om.
1997	Tilbygg	Hytte er tilbygd mot nordvest ca 1997, jf byggemeldte tegninger 1996

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Takteking er påregnelig med ulik alder, der deler regnes med være fra før 1997, deler fra ca 2007 og deler er opplyst skifta i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Større deler av takteking i asfalt-takshingel har passert halvparten av forventa brukstid.

Overgang takteking over tilbygg 1997 og opprinnelig bygg med svak håndverksmessig utførelse (ikke bruk av beslag, det er fuga rikelig i overgang kledning takteking)

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Eier har gjennomført utbedring på deler av tilbygg fra 1997 etter fukt/råteskade rundt tidligere luftehatt fra bad.

Anbefaler nærmere undersøkelse og lokale utbedringer av overgang taktekking jf. nevnt punkt, da slike detaljer er punkt som kan være utsatte for inndrev/fuktinntrenging.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Overgang taktekking-vegg, tak over tilbygg 1997

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag i metall, krage i rustfritt metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er påvist nedløp avslutta ved terreng, nevner her hjørne sørvest. Vann bør ledes bort fra grunnmur for å redusere fuktpåkjenning mot grunnmur(jf. også punkt krypkjeller, grunnmur, terrengforhold). Eier opplyser at dette er utbedra etter befaringsdag.

Takrenne bakside står med vann befaringsdagen.

Pipeledning har avflassa og til dels korroderte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Eventuelle pålegg fra kommunen om etablering av tilkomst feier må etterkommes.

Lokale utbedringer av pipebeslag, utskiftning kan bli nødvendig for å lukke avvik. Rensk og lokale utbedringer av takrennesystem for å unngå stående vann, som vil kunne gi punktvis lekkasjer og påkjenning på loddbord og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Takrenne står med vann



Pipekledning/pipehatt, avflassing og korrosjon

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kontroll av lufting er eget punkt i forskrift til avhendingslova, deler av kledning er ikke lufta ihht. dagens krav. Tilsvarende gjelder at deler av kledning ikke har musesperre/musebånd.

På parti over tak tilbygg 1997 er det kledning som ikke er malt etter arbeid utført 2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når kledning på eldre deler skal skiftes, bør en sikre at utførelse blir ihht. dagens krav med tanke på lufting og musesperre. Per i dag må en regne med tiltak med sikring mot mus/skadedyr for å redusere/fjerne utfordring med at disse tar seg inn i fritidsboligen, jf. eget punkt.

Kledningen over tak på tilbygget fra 1997 må overflatebehandles.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har påregnelig sperrekonstruksjoner, i de ulike byggegrinn. I stue er det synlig limtrebjelke i møne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon, om mulig. Etablering av kryp-tilkomst til opprinnelig del kan vurderes for å kunne holde denne delen av takkonstruksjonen under oppsikt.

Takkonstruksjon/utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Utvendig er konstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, delvis synlig taktro under takutstikk, delvis kledd med panel under takutstikk. Overbygg

Tilstandsrapport

ved uteplasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige deler er stedvis med avslitt maling, enkelte deler er ubehandla impregnerte materialer.

Det er påvist noe begynnende råte i nedre del av understøttelse for frambygg/overbygg ved inngang

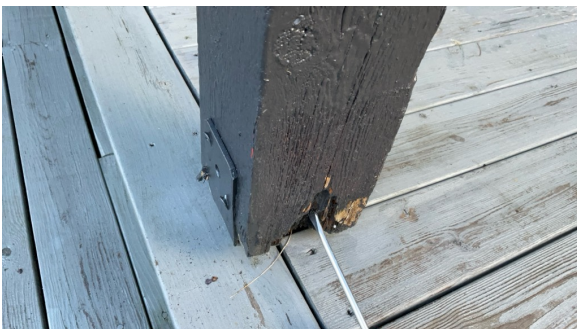
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og vedlikehold av utvendige deler for å hindre fuktopptak og forringelse av materialene.

Begynnende råte i understøttelse for frambygg/overbygg bør utbedres for å forhindre videre utvikling av råteskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre økte utbedringskostnader.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte- og fuktskader.



Fukt/råte i nedre del av stolpe v/overbygd inngang

Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass og utvendige sprosser. Enkeltvindu fra 1973, de fleste påregnelig fra ca 1997 og ca 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På badet er det nylig malt, og det er tegn på at trevirket mot glasset har vært utsatt for fukt/innvendig kondensering.

Enkelte vinduer har avvikende innsettsdetaljer.

Svertesopp og værslitasje er observert på vinduene tilhørende stue. Det anbefales oppfølging og vedlikehold for å hindre videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Utførelser med avvik på innsettingdetaljer medfører økt risiko for vanninntrenging og skader i vindusdetaljer og vegg.

Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av vindu/detaljer må regnes med.

Avvik som punktering av glass kan være vanskelig å se, ut fra alder må slike avvik kunne forventes oppstår.

Se også punkt vedrørende ventilasjon.



Vindu uten beslag på vannbrett



Værslitasje, svertesopp

Dører

Fritidsboligen har malt ytterdør med 2-lags glass og malt altandør med 2-lags glass. Bi-inngangsdør malt med 1-lags glass, malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Defekt vrider altandør.

Bi-inngangsdør med tegn til innvendig kondensering, fuktopptak i karm og utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Bi-inngang bør skiftes i en samla vurdering. jf. nevnte avvik og alder/type.

Tiltak med utbedring av vrider altandør må regnes med.



Tegn til at fukt trekker inn mot dør



Værslitasje bi-inngangsdør mot bod/aggathus

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har altaner og plattinger mot sør og mot nord. På altan/platting mot nord er det trebjelkelag fundamentert på punktfundament, samt innfesting mot yttervegger. Overflater av terrassebord.

Altaner/plattinger ved inngang/mot sør er med bjelkelag med terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Partier av trekonstruksjoner er montert mot/nærme terreng/grunnen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverkhøyde 85 cm, påregnelig oppført på et tidspunkt da kravet var 90 cm (i dag er kravet 100 cm på tilsvarende altan). Om en skal utbedre vil heving/endring av rekkverk måtte regnes med.

Vedlikehold av terrassebord og rekkverkskonstruksjoner må påregnes (vask, ny vurdering, utskifting skadde deler, forbehandling, overflatebehandling).

Kostnadsestimat gjelder utbedring av del av avvik med tilstandsgrad 3(manglende rekkverk på parti med fallhøyde, nordside).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Platting nord, værslitt overflate, fallhøyde



Oversiktsbilde



Værslitasje, konstruksjoner montert mot/nærme grunnen

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det i hovedsak gulv av trebord og fliser. Betonggulv i underordna rom/bod. Veggene har i hovedsak trepanel. Innvendige tak har i hovedsak trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe gjenstående arbeider. jf. bilder.

Det blei under besiktigelse fra takstingeniør bemerka en ulikhet i farge/nyanse ved limtrebjelke i tak stue, mot overgang opprinnelig bygg. Eier opplyste at det ikke har vært sett tegn til fukt ved innvendig overflatebehandling eller utvendig takteking i området (2025).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fritidsboligen har i hovedsak normal bruksslitasje, men det vil også være behov for tiltak med utbedring/vedlikehold.

Tilstandsrapport



Gjenstående arbeid



Gjenstående arbeid

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelig fritidsbolig fra 1972 er med trebjelkelag over krypkjeller. Tilbygg 1997 har bjelkelag på pilarer. Tilbygg fra 2007 er med betonggulv.

Det er trinn ned fra opprinnelig del til de to tilbyggene.

Stikkprøvemålinger:

40 mm høydeforskjell over 2 meter, og 80 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue/kjøkken, del fra 1972)

12 mm høydeforskjell over 2 meter, og 14 mm høydeforskjell gjennom rommet(kjøkken, 2007)

30 mm høydeforskjell over 2 meter, og 60 mm høydeforskjell gjennom rommet(soverom 1972)

8 mm høydeforskjell over 2 meter, og 15 mm høydeforskjell gjennom rommet(stue 1997)

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er begrensa innsyn til vurdering av skille mot det fri (tilbygg 1997) på grunn av lagring av gjenstander/tilkomst muligheter. Observasjoner fra tilgjengelig sted viser avvik som utettheter i vindsperre.

Se egne punkt vedrørende fundamentering, fukt, krypkjeller, påvist muselort etc.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjeller tilstandsgrad 3:

Kostnadsestimat gjelder nærmere undersøkelse/kartlegging av hele boligens gulv (etter at innbo er fjerna), dette vil kunne gi grunnlag for utarbeiding av kostnadsestimat på oppretting av gulvoverflater.

Åpninger i vindsperre tilstandsgrad 2:

Når areala under bjelkelag mot det fri er tilgjengelig, må en gå over å feste vindsperreplater i samsvar med krav, om det skulle vise seg det ikke er feste i skjøtene, vil "kubbing"/montering av trevirke i plateskjøtene bli nødvendig. Ved bruk til lagring under, vil vindsperreplater være utsatt for skader.

Manglende tetthet i vindsperre vil kunne medføre innblåsing av kald luft i konstruksjonen med unødvendig varmetap som konsekvens. Videre vil slike åpninger(avhengig av området rundt) være utsatt for tilkomst av mus, skadedyr, fugl etc.

Kostnadsestimat gjelder del av avvik gitt tilstandsgrad 3(undersøkelse og kartlegging av høydeforskjeller). Om en skal rette opp høydeforskjeller må en regne med et langt høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vindsperre med åpning



Vindsperre med åpning

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ildsted og sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Overflater på pipe i stue(skiferflis eller lignende) er med noe gjenstående arbeider og stedvis svak håndverksmessig utførelse skiferflis (større gliper etc)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med ferdigstilling og utbedring av kledning på pipe må regnes med om avvik skal lukkes, konsekvens av å ikke utføre disse arbeida er hovedsakelig kosmetisk.

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke for pipe. Eventuelle pålegg fra kommunen må etterkommes.



Gjenstående arbeid



Gliper mellom element, bruk av mindre element

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom delvis under terreng er tilbygg 2007 med kjøkken og bod. Det er leca/lettklinker synlig i del som er under terreng. Gulvet er av betong, i kjøkken er det flislagte overflater. Veggene under terreng er synlig leca/lettklinker. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist stedvis skjoldete overflater på grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påviste skjolder kan indikere fuktinntrengning, anbefaler følge med over tid. Se også andre punkt som berører fukt.



Skjoldet overflate

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i del fra 1972. Tilbygg fra 1997 på pilarer (tidligere altan) med luft under. Tilbygg ca 2007 er med betongplate på grunn.

Det er synlig åpning i mur i gavl nordøst (ventilasjon), eier opplyser at det er ventilasjonsåpning også i gavl sør, skjult under platting.

Krypkjeller har ingen kjent tilkomstmulighet.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 17% i fuktkvoteprosent i gulvbord ved pipe.

Takstingeniør merker typisk "kjellerlukt" i fritidsboligen ved ankomst.

Konsekvens/tiltak

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

For å undersøke tilstanden nærmere må det tilrettelegges for adkomst. Når det er adkomst vil en også kunne vurdere ventilasjonsløsninga.

Fuktnivået og lukt indikerer risiko for skjulte skader som følge av fukt, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke slike eventuelle skjulte skader.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, sopp og skadedyr, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Se også punkt som "terrengforhold".



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører, i hovedsak malte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

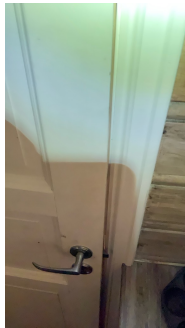
Enkelte dører tar i karm, og noen har gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm bør justeres, og gjenstående arbeid på enkelte dører bør ferdigstilles for å sikre normal funksjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er i hovedsak redusert brukervennlighet og økt slitasje. Manglende ferdigstilling på "bod-side" av dør er i hovedsak kosmetisk ut fra rommets funksjon.



Dørblad som tar i karm



Eksempel gjenstående arbeid

TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert muselort flere steder i fritidsboligen, jf. også eiers egenerklæringsskjema.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muselort er tegn på det har vært mus i fritidsboligen, aktivitet fra mus kan gjøre skade i bygningen, anbefaler å undersøke dette nærmere og følge opp med skadedyrbekjempelse. Det tas spesifikt forbehold om skjulte/skader mangler som følge av eventuelle skader av mus/skadedyr.



Muselort

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet er i et tilbygg søkt om byggetillatelse for i 1996.

Tilstandsrapport

"Hyttebad" i enkel standard med malte trebord på gulvet, beisa/overflatebehandla trepanel på veggene og i skråtak. Våtrommet har ikke dokumentert tettesjikt i badets våtsoner på vegg/gulv, og våtrommet har ikke sluk.

Badet er innreda med gulvmontert toalett, servantinnredning, speil m/overlys, veggskap. Dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med veggventiler. Gassfyrte varmtvannstank/varmtvannsoppvarming er plassert i rommet.

Klosett er fra etter 2012, det er også laga til alternativ pumpedusj i dusjkabinettet i seinere år, ellers fra tilbyggsåret.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Våtrommet er med høy alder, har ikke tettesjikt eller sluk. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har utenpåliggende instillasjoner, instillasjoner er mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er fuktsøkt på tilgjengelige overflater, uten at åpenbare avvik knytta til fukt er påvist. Badet er gitt tilstandsgrad 3 og anbefaling om fornying, da det er har høy alder og det er ikke sluk eller tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Se eget punkt for utfyllende informasjon om behov for fornying av våtrom.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er gasskomfyr.

Eier opplyser at kjøkkeninnredning er fra ca år 2015, men kjøpt brukt og med noe usikkerhet til årstall.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning har noe gjenstående arbeid som manglende sokkel-list og overgang benkeplate/vegg.

Gasskomfyr er ikke tilkobla gass befaringsdagen. Det er ikke dokumentert at løsninga med gasskomfyr, gassbeholder, ventilasjon etc er i samsvar med gjeldende krav/anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør ferdigstilles sokkellist og overgang mellom benkeplate og vegg for å sikre et funksjonelt og lettstelt kjøkken, samt forhindre fuktinntrengning bak innredningen.

Det bør innhentes dokumentasjon på at installasjonen av gasskomfyr, gassbeholder og ventilasjon er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Manglende dokumentasjon og kontroll kan medføre økt risiko for feilmontering, lekkasje eller brannfare.



Gjenstående arbeid



Gjenstående arbeid
Gjenstående arbeid

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk, det er vindusventiler og veggventil i kjøkken-del.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast, åpen installasjon. Innlagt trykkvann på bad. I kjøkken er det ikke lagt opp vann. Det er utvendige stoppekraner på terreng utenfor aggregathus/bod.

Eier opplyser at vannledninger er utført som egeninnsats i åra etter 2012.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Jf. opplysninger fra eier utført som egeninnsats.

Det er opplyst at det ikke er søkt om tillatelse for vanninstallasjon/avløp fra denne.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Arbeidet bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da egeninnsats uten bruk av rørlegger kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og vannskader.

Anlegget, sett sammenheng med avløp, kan ikke regnes med er godkjent av kommunen. Anbefaler undersøke hos kommunen for status og konsekvenser.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, deler er fra åra etter 2012. Avløp fra klosett er i følge eier ført til tett tank. Øvrig avløp er i følge eier ført til grunnen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Jf. opplysninger fra eier utført som egeninnsats, det er opplyst at vanninnstallasjon/avløp ikke er søkt om.

Deler av avløpsrør er påregnelig eldre/passert med en halvparten av forventet brukstid

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Arbeidet bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da egeninnsats uten bruk av rørlegger kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og vannskader.

Anlegget, sett sammenheng med vannledninger, kan ikke regnes med er godkjent av kommunen. Anbefaler undersøke hos kommunen for status og konsekvenser.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vegg og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Sørge for gode rutiner for bruk av vegg- og vindusventiler.

Varmtvannstank

Fritidsboligen har gassoppvarming for varmtvann. Eier opplyser om alder ca 5 år.

Løsninga er frakobla gass befaringsdagen, men opplyst er fungerende.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeid er opplyst utført som egeninnsats. Det er ikke dokumentert at løsninga med gassoppvarming, gassbeholder, ventilasjon etc er i samsvar med gjeldende krav/anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at installasjonen av gassoppvarming varmtvann, gassbeholder og ventilasjon er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Manglende dokumentasjon og kontroll kan medføre økt risiko for feilmontering, lekkasje eller brannfare.

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.

Tilstandsgraden 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.

Fritidsboligen har i følge eier en installasjon med 2 kurser (sikringer i bod), som blir forsynt fra generator/bensinaggregat. Videre er det i følge eier et

Tilstandsrapport

separat anlegg for solcelle m/tilkobling mot batteri, denne delen har 2 lyspunkt/orienteringslys.

Eier opplyser om at det er utført noe egeninnsats på delen kobla mot aggregat, men at utførelsen i hovedsak er fra forrige eierforhold og med ukjent utførelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

1972 Installasjonen regnes med er fra de respektive bygge/tilbyggår.

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

Nei Ukjent dokumentasjon, i hovedsak utført i tidligere eierforhold. Utført noe mindre egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja I fritidsboligen er det påvist åpenbare avvik som at eier opplyser om utført egeninnsats, at det er ukjent historikk/utførelse, dette underbygger behovet for en utvida el.kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder utvida el.kontroll, en utvida el.kontroll vil kunne gi kostnadsestimat på eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i fritidsboligen, nye og montert i 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra 1972 og ca 2007.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Se også terrengforhold, rom under terreng og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Se også terrengforhold, rom under terreng og krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og leca/lettklinker i tilbygg ca 2007. Tilbygg 1997 fundamentert punktfundamenter av impregnerte rundstolper, påregnelig fra tidligere altan.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekk i grunnmur i kjøkken.

Det er påvist tegn til noe undergraving av grunnmur/fundament på sørhjørnet(under altan).

På rundstolpene som bærer tilbygg fra 1997 er det stedvis tegn til noe råde i nedre del av stolpene. Stolpene har grove tverrsnitt og bør ha tilstrekkelig kapasitet, men alle stolper bør undersøkes nærmere når areala under er tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Riss og sprekker i grunnmuren bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Tegn til undergraving av grunnmur/fundament på sørhjørnet bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere setninger eller skader.

Tegn til råte i nedre del av rundstolpene bør kartlegges nærmere, og skadede stolper bør utbedres for å sikre bæreevnen og forhindre fremtidige konstruksjonsskader.



Noe tegn til undergraving grunnmur hjørne ved inngang, nedløp avslutta like ved

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer på tomte er av naturstein, vedlikehold med rengjøring og tilpasning av stein må regnes med.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kanter/avsatser på mer enn 0,5 meter høydeforskjell mot hardt underlag må sikres med rekkverk eller annen sikring. Annen sikring kan være vegetasjon, blomsterkasser etc.

Kostnadsestimat gjelder sikring mot fall mot hardt underlag.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fall mot hardt underlag må sikres for å lukke avvik

Terrenghorhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terrenget ut fra bygningen, minimum 1:50 i en bredde på 3 meter, eller iverksette andre tiltak for å lede bort overvann.

Manglende utbedring kan føre til at overflatevann og sigvann ledes inn mot og under bygningen, noe som øker risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen, herunder krypkjeller, og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er opplyst av eier om septiktank med overløp til grøft. Vannkilde er vann fra terreng. Rørøpplagg i følge eier fra perioden 2013-2015, men noe med eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Eier opplyser han ikke bruker anlegget ved fare for frost. Arbeida 2013-2015 opplyst utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten for å sikre at vannet er trygt å bruke.

Rør og ledninger som er synlige utendørs bør isoleres eller frostsikres for å redusere risiko for frostskaider.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsledningene er passert, bør det vurderes nærmere tilstandskontroll og eventuelt planlegges utskifting for å unngå plutselige driftsavbrudd eller lekkasjer.

Manglende dokumentasjon på utført arbeid og egeninnsats øker usikkerheten rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre skjulte feil eller mangler.



Opplyst vannkilde



Deler av rørøpplagg

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber, opplyst volum ca 2500, og med overløp til grøft. Septiktank er fra 2015. Opplyst plasseringer ca 8-10 meter nedenfor tilbygg 1997.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Anlegget er i følge eier ikke søkt om.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon på septiktankens utførelse og godkjenning, samt undersøkes om nødvendige søknader er sendt til kommunen.

Manglende dokumentasjon og søknad kan medføre usikkerhet om anleggets lovlighet og funksjon, samt risiko for pålegg om utbedring eller fjerning fra kommunen.

Oljetank

Det er opplyst at det ikke er oljetank på eiendommen.

Andre tomteforhold

På eiendommen er det stakitt-gjerde og steinplatting i dårlig forfatning, disse er ikke tilstandsvurdert men det gjøres oppmerksom på at utskiftning og tiltak med utbedring må regnes med jf. bilder.



Gjerde i dårlig forfatning



Steinplatting, ujevnheter etc

Bygninger på eiendommen

Bod/uthus



Anvendelse

Lagring etc

Byggeår

2016

Kommentar

Ca byggeår i følge eier. Bygningen er ikke søkt om, se eget punkt vedrørende delvis plassering over eiendomsgrense. Anbefaler nærmere undersøkelse hos kommunen for avklaring.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Bod/uthus har bygd oppå eksisterende altan/platting. Vegger i bindingsverk. Stående kledning. Takkonstruksjon med en sperrer og ensidig fall. Taktro av trebord. Taktekking av asfalttakshingel. Takrennesystem og beslag i metall. Malt tre-vindu med to-lag glass og utvendig sprosser. Malt formpressa ytterdør. Innvendige med gulvbelegg, malte plater på vegg, trepanel innvendig tak.

I boda er det plassert strømaggregat og komponenter til trykkvannspumpe og vanntilførsel. Innreda med arbeidsbenk og skap.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/83 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod

Andre bygg: Bod/uthus

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 000 000

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

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetning (budgivning etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi. På grunn av forhold som begrensa sammenlignbart utvalg, er det knytta noe usikkerhet til verdifastsettelsen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åmdalen 689 ,6156 ØRSTA 48 m² 1960 2 sov	16-03-2021	1 690 000	1 450 000		1 450 000	30 208
2 Nerhaugvegen 41 ,6156 ØRSTA 82 m² 2002 3 sov	26-10-2021	1 980 000	1 850 000		1 850 000	22 561
3 Bureisarvegen 126 ,6165 SÆBØ 95 m² 1998 4 sov	22-05-2024	2 100 000	1 900 000		1 900 000	20 000
4 Eidevegen 71 ,6165 SÆBØ 74 m² 1951 4 sov	18-09-2024	1 150 000	1 000 000		1 000 000	13 514
5 Kvanndalsvegen 247 ,6156 ØRSTA 36 m² 1968 0 sov	07-11-2022	350 000	350 000		350 000	9 722
6 Åmdalen 640 ,6156 ØRSTA 73 m² 1952 3 sov	19-03-2025	280 000	350 000		350 000	4 795

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Feiing, eiendomsskatt jf. prognose frå Ørsta kommune, avrunda	Kr.	4 500
Renovasjon fritidsbolig - stipulert	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 650 000

Bod/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Teknisk verdi utebod ink. fradrag.	Kr.	50 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod/uthus	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 700 000

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.	2 000 000
--	------------	------------------

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

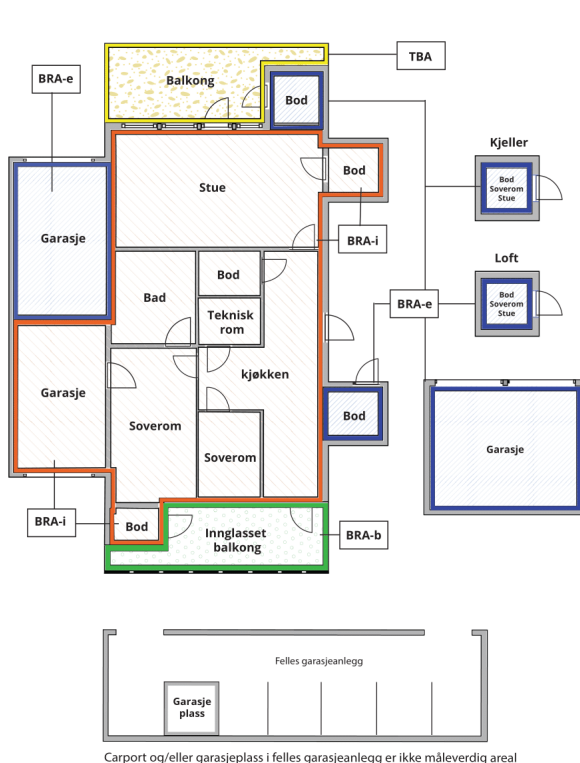
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	32
SUM	83				32
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod, bod 2		

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for altan/plattinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fra kommunens arkiv er det mottatt tegninger knytta til bygging av altan samt utvidelse mot nordøst, til dels bygd opp på førsnevnte altan. Hytte er seinere utvida på baksida ca 2007, tegninger foreligger ikke og arbeida er i følge eier ikke omsøkt. Det er åpna opp/ombygd til 1 soverom i opprinnelig del, åpna opp/endra bæring i opprinnelig yttervegg mot dagens kjøkken.

Anbefaler å ta kontakt med Ørsta kommune for utfyllende informasjon og avklaring for om mulig å kunne søke de søknadspliktige endringene godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte av romma i fritidsboligen har dagslysflate som er lavere enn 10% av bruksarealet av rommet.

Bod/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	74	9
Bod/uthus	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør
	Terje Mong Korsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	39	35		0	899.5 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Vatnedalsvegen 139

Hjemmelshaver

Korsnes Terje Mong

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig på fraskilt tomt på skogteig i Vatnedalen i Ørsta. Fritidsboligen er i turterreng og med relativt kort avstand til Vatnevatnet. Til Ørsta sentrum er det ca 12 km, til Ulsteinvik er det ca 44 km, Fosnavåg ca 59 km, til Hareid ca 53 km.

Adkomstvei

Eiendommen har gangadkomst via annen eiendom. Parkering på annen eiendom, med adkomst fra offentlig veg. Offentlig veg har siste åra vært vinterstengt.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra vannkilde i området (utenfor eiendommen), det er montert trykkvannspumpe i aggregathus/bod, og innlagt sommervann i hytte. Se sjekkpunkt for ytterlig informasjon.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til terreng/grøft eller lignende, toalettavløp via septiktank, med overløp til grønft, jf. opplysninger fra eier. Se sjekkpunkt for ytterlig informasjon.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomt i skrånende terreng på skogteig i Vatnedalen. Terrenget rundt hytte er i hovedsak skogkledd, noe våtlendt. Tomta er med gangsti fra offentlig veg. Opparbeida med plattinger rundt/ved hytte, noe steinbelagte områder, forstøtningsmurer i naturstein.

Statnett si 420kV kraftlinje går gjennom Vatnedalen og passerer dermed bak(sørøst) for eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Deler av bygningsmassen og utvendige konstruksjoner er i følge kartoppslag delvis plassert på naboeiendom. Rekvirent opplyser på befaring at forhold knytt til bygging av aggregathus/bod er muntlig tatt opp med grunneier, men at skriftlig avtale for bruken av arealet ikke foreligger. Rekvirent opplyser også at tilbygg fra ca 2007 (som ligger mot/nærme grense, med utvendige konstruksjoner utover tomtegrense, ikke er omsøkt, det samme gjelder for aggregathus/bod.

Parkering ved offentlig vei, gangsti over gnr/bnr 39/7 sin eiendom. Avtaler om adkomst ikke lagt fram i forbindelse med takstoppdraget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Opplysninger fra eier			Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.10.2025	Dokumenter gjennomgått nevnt under	Fremvist		Nei
Tegninger tilbygg altan	25.07.1994		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger tilbygg vest/nord	27.03.1996		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger tilbygg ca 2007			Eksisterer Ikke		Nei
Eiendomskart	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnkart	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Oversikt og prognose kommunale gebyr	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnboksinformasjon	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart	15.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport (matrikkelopplysninger)	15.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Vegstatuskart	15.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmorskart.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	Ferdig rapport etter gjennomlesing og tilbakemelding fra rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EJ7664>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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