Tilstandsrapport

ROGATAKST

Fritidsbolig

Sinnestunet 38 , 4443 TJØRHOM

SIRDAL kommune

gnr. 9, bnr. 185, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21805-1243 **Eiendomsverdi ref nr:** SJ1768

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

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.

Rogatakst AS

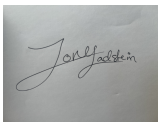
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein

Jone@rogatakst.no

903 60 881

NITO

ROGATAKST

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

Fritidsbolig oppført på Sinnes i Sirdal kommune.
Oppført i 2018.

TOMT
Tomten er felleseid og opparbeidet med asfalt og grus.

PARKERING
Egen parkering i åpen garasje

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en isolert bindingsverkkonstruksjon, på grunnmur av betong.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Fasader er kledd med liggende trekledning.
Tak er utformet som et salttak, tekket med asfalt tekking.

OPPVARMING
Elektrisk via varmekabler samt vedovn i 1 etasjen

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Boligens tak er utformet som et saltak, fra byggeår.
Taket er i sin helhet igjenbygd på befaringstidspunktet, uten muligheter for besiktelse.

Taket er tekket med asfalt takbelegg, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra boligens vinduer i 2 etasje.

Boligen har takrenner og nedløp av aluminium.
Beslag er av plastisol

Fritidsboligen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Vegger under terreng er av betong.

Fasader er kledd med liggende trekledning, fra byggeår.
Det er registrert musebånd og lufting av fasader,sjekket tilfeldige steder rundt boligen

Boligens vinduer er av pvc, med 3-lags glass.
Vinduene er datert 2017

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er av fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren har 3 mindre glassfelt.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en bi-inngang til bod i underetasjen.
Døren er i fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren er fra byggeår

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 3-lags glass datert 2017
Balkongdøren er utvendig beslagslått, for økt brukstid.

Balkong med tilkomst fra stue.
Utført med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre.
Balkongens tekking er metall. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet overliggende terrassedekke.

Oppmålt til ca. 16 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 91 cm

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater er av parkett.
Innvendige vegg og takflater består av malte plater.

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue.
Pipe med vedovn er fra byggeår.

Boligens underetasje består av betong og malte plater av mdf på vegg og takflater, med flis og synlig betong på gulv.
Samtlige gulvflater har elektriske varmekabler.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger mot terreng er av betong.

Boligen har en innvendig malt tretrapp, fra byggeår.
Trappen er utført med åpne trinn med barnesikring.

Boligens innvendige dører består av glatte,forpressede dører.
Dørene er fra byggeår.

Fritidsboligen har en innvendig bod utstyrt med vaskeromsløsning i underetasjen.
Boden er utstyrt med betong på vegg og gulvflater, med malt mdf plater på vegg og takflater.
Gulv har oppvarming via elektriske varmekabler.
Rommet har sluk, av plast.
Boden er innredet med varmtvannsbereder,vaskemaskin,toalett og vegghengt vask.
Rommet er ventilert via balansert ventilasjon og tilluft under døren

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.etasje › Bad
Våtrommet er fra byggeår.
Våtrommene er utført som prefabrikkerte moduler.

Boligens bad i 2 etasje har fliselagte gulvflater og himlingsplater av metall i taket
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Det er nyere stålsluk som slukløsning på våtrommet.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne

Badet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft fra luftespalte under døren

Våtrom › 1.etasje › Bad
Våtrommet er fra byggeår.
Våtrommene er utført som prefabrikkerte moduler.

Boligens bad i 1 etasje har fliser på vegger med himlingsplater av metall i taket
Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Det er nyere stålsluk på våtrommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Boligen bad i 1 etasjen har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftspalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette, malte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Stekeovn
-Induksjsonstopp
-Micro

Hvitevarer er frittstående og integrerte
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Kjøkkenet har waterguard montert under vask og komfyrvakt montert over induksjonstopp.

Boligen har avtrekk montert over kokesone på kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av plast, fra byggeår.
Røropplegg er besiktiget i vannskap lokaliser i taket på boligens 2 bad samt fordelerstammer montert på vegg av betong i underetasjen.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Anlegget er plassert i bod i underetasjen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Berederen er fra byggeår
Lokalisert på bod med vaskeromsinnredning.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater.
Sikringsskapet er lokalisert i bod 2.
Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet.
Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg datert 19.02.2018 samt ny tilkobling til bereder og bytte av termostat datert 29.01.2019

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fritidsboligens drenering er fra byggeår.
Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.
Fra fritidsboligens utside er det registrert grunnmursplast

Boligen er oppført med grunnmur og forstøtningsmurer i stedstøpt betong

Fritidsboligens utvendige terreng er utført med fall vekk fra bygningsmassen på fremside.
Fra boligens bakside er det registrert fall inn mot/på langs med grunnmur,

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

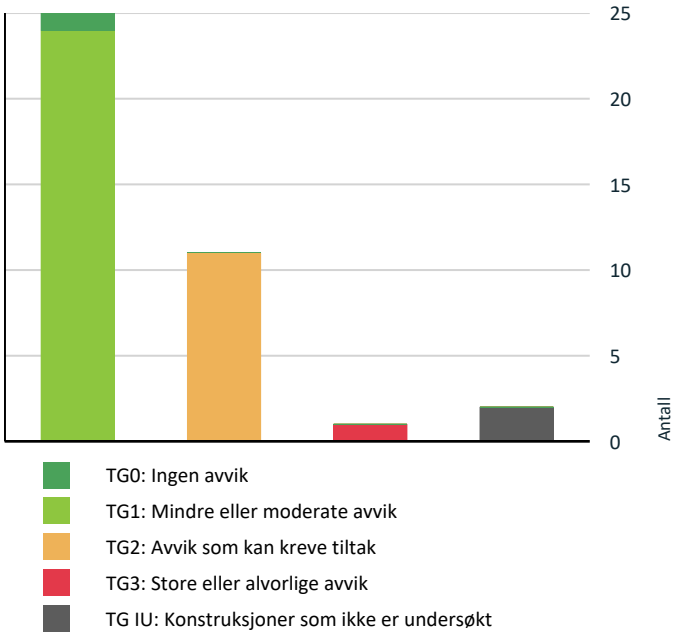
Fritidsbolig

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

-Soverom og stue i 2 etasje er flyttet. Endringen er ikke søknadspliktig

Sammendrag av boligens tilstand

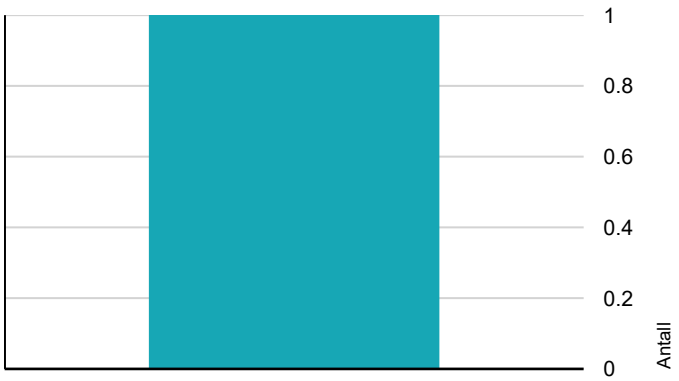
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 1	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalt takbelegg, fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra boligens vinduer i 2 etasje.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp av aluminium.
Beslag er av plastisol

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Beslag over vindski er skadd.
Beslaget i nevnte området er revet av sin opprinnelige posisjon.
Takrenner har noe mindre deformasjoner.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.

• Beslag over vindski bør fjernes, og nytt remonteres.
Dette for å sikre at tekkingens tette overganger ivaretas.
Skadde takrenner bør byttes, og fall på renner i nevnte området bør sjekkes.
Videre bør rennens overliggere reetableres, for å sikre at rennens fall og styrke mot ytre påkjenninger som snø ivaretas

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
Ansvaret med utvendige snøfanger anses å ligge under sameiets ansvarsområdet, og at eventuelle tiltak må koordineres samlet i sameiet

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens tak er utformet som et saltak, fra byggeår.
Taket er igjenkledd med panel fra boligens innside, uten muligheter for besiktelse.
Tilstandsgrad er basert på utvendige og innvendige observasjoner gjort av konstruksjonen.
Det er registrert lufting av konstruksjonen fra boligens utside

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon fra byggeår.
Vegger under terreng er av betong.

Fasader er kledd med liggende trekledning, fra byggeår.
Det er registrert musebånd og lufting av fasader,sjekket tilfeldige steder rundt boligen

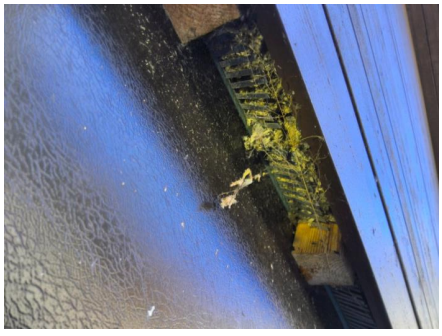
Vurdering av avvik:

• Musebånd gliper stedvis mer enn anbefalt.
Det er også registrert tegn til aktivitet av mus bak kledning, fra boligens bakside.

Konsekvens/tiltak

• Musebånd bør sjekkes og tilbakeføres til opprinnelig tiltenkt posisjon på steder med større gliper enn anbefalt.
Dette for å forhindre skadedyr å ta seg inn i boligen/bak fasaden.

• Nærmere undersøkelser gjennomføres for å få kartlagt om det er aktivitet av mus bak kledning på boligens bakside.
Det ble ikke registrert skadedyr på befaringstidspunktet, men nærmere undersøkelser må foretas for å kartlegge omfang og videre tiltak.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligens vinduer er av pvc, med 3-lags glass.
Vinduene er datert 2017

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er av fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren har 3 mindre glassfelt.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en bi-inngang til bod i underetasjen.
Døren er i fabrikkmalt utførelse, av tre.
Døren er fra byggeår

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 3-lags glass datert 2017.
Balkongdøren er utvendig beslagslått, for økt brukstid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm, samt at døren tar i karm ved bruk.
Pakninger har noe skade.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må dørens justeres for økt brukervennlighet, og skadd pakning erstattes, for å unngå luftlekkasje



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med tilkomst fra stue.
Utført med terrassebord som dekke og rekkverk i malt tre.
Balkongens tekking er metall. Denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet overliggende terrassedekke.

Oppmålt til ca. 16 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 91 cm

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvflater er av parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg og takflater består av malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:
Underetasje:

Bod1: Det er registrert en høydeforskjell på 6 mm over hele flaten og lokalt rundt laser
Gang: Det er registrert en høydeforskjell på 1 cm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser.

1 etasje:
Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm over hele flaten og 8 mm lokalt rundt laser.
Soverom: Det er registrert en høydeforskjell på totalt 9 mm over hele flaten og 3 mm lokalt rundt laser.

2.etasje:
Gang:Det er registrert en høydeforskjell på 14 mm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser
Stue: Det er registrert en høydeforskjell på 29 mm over hele flaten og 10 mm fordelt over 2 m

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn montert i stue.
Pipe med vedovn er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe mindre sprekker i ildfast stein inne i ovnen

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i brennplaten bør tettes med ovnkitt. Brennplater i vedovnen isolerer og opprettholder en høy temperatur i brennkammeret for å sikre god forbrenning

Tilstandsrapport



TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligens underetasje består av betong og malte plater av mdf på vegg og takflater, med flis og synlig betong på gulv.
Samtlige gulvflater har elektriske varmekabler.
Hulltaking er ikke foretatt da vegger mot terreng er av betong.
Det er via fuktsøk og synlig observasjoner gjort i underetasjen ikke avdekket avvik.

Vurdering av avvik:
• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette ikke er praktisk mulig da vegger mot terreng er av betong.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig malt tretrapp, fra byggeår.
Trappen er utført med åpne trinn med barnesikring.
Rekkverk er mål til 96,5 cm.
Det er håndløper i hele trappeløpet

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innvendige dører består av glatte,forpressede dører.
Dørene er fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører - 1

Vurdering av avvik:
• -Dør til bod 2 i underetasjen og til soverom i 2 etasjen tar i karm på befaringstidspunktet.
Årsaken kan ses i sammenheng med skjev montering og klimatiske forhold

Konsekvens/tiltak
• Nevnte dører anbefales justert, for økt brukervennlighet.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har en innvendig bod utstyrt med vaskeromsløsning i underetasjen.

Boden er ustyrt med betong på vegg og gulvflater, med malt mdf plater på vegg og takflater.
Gulv har oppvarming via elektriske varmekabler.

Rommet har sluk, av plast.

Boden er innredet med varmtvannsbereder,vaskemaskin,toalett og vegghengt vask.
Rommet er ventilert via balansert ventilasjon og tilluft under døren

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilstrekkelig lekkasjesikring i bod med vaskeromsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få montert en lekkasjesikring(waterguard) eller annen kompenserende løsning for rom med vaskeromsløsning, for å oppdage og stoppe en eventuell lekkasje på en kjapp og effektiv måte.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommene er utført som prefabrikkerte moduler.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Boligens bad i 2 etasje har fliselagte gulvflater og himlingsplater av metall i taket

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 3,4 cm, fra inngangsdør til sluket, fordelt over 210 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt høydeforskjell på 1,4 cm 80 cm fra sluket og til topp slukrist.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 3,4 cm

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe kalkutfelling rundt fuger ved sluk.
Årsaken til kalkutfelling kan ses i sammenheng med fukt som transporterer kalk fra fliselim og murfuger til overflaten, som blir liggende igjen ved fordampning samt drypplekkasje fra dusjhode

• Det er registrert noe fugeslipp i elastiske fuger i dusjsone.
Årsaken kan ses i sammenheng med fuges alder og utførelse

Konsekvens/tiltak
• Fliser med fuger anbefales vasket med egnet vaskemiddel.
Avvik er av estetisk verdi.

• For å lukke avviket må elastisk fug fjernes og reetableres.
Gliper i elastisk fug øker risikoen for stående vann på våtrommet med påfølgene fare for misfarging av fuger.

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran på badet.
Grunnets slukets utforming kan membran ikke besiktiges i sluket.
Informasjon om membranutførelse stammer fra tegninger og produktbeskrivelser av badet

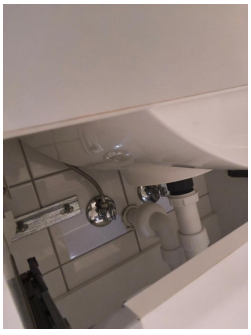
Vurdering av avvik:

• Rørgjennomføring til vask er utett.

Konsekvens/tiltak

• Rørgjennomføring tilhørende vask anbefales fuget for økt sikkerhet mot lekkasjer.
Ved lekkasjer fra avløpet på nåværende tidspunkt er det fare for at lekkasjevann vil kunne finne veien inn i omkringliggende konstruksjoner





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft fra luftespalte under døren

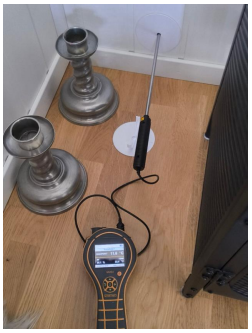
2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra loftstue mot dusjsone
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling utført med probe og det er målt relativ luftfuktighet da konstruksjon er oppført med stålstender



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommene er utført som prefabrikkerte moduler.
Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Boligens bad i 1 etasje har fliser på vegger med himlingsplater av metall i taket

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en sprukket flis i veggen mot trapp, langs gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
Tiltak kan iverksettes etter eget ønske.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Boligens bad har fliselagte gulvflater, med elektriske varmekabler som varmekilde.

Tilstandsrapport

Fall til sluk er målt til 30 mm, fra inngangsdør til sluk, fordelt over 225 cm.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt høydeforskjell på 10 mm til topp slukrist og 80 cm ut fra sluket.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er målt til 30 mm

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran på badet
Grunnets slukets utforming kan membran ikke besiktiges i sluket.
Informasjon om membranutførelse stammer fra tegninger og produktbeskrivelser av badet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen bad i 1 etasjen har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftspalte under dør.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra bod, mot bad.
Ønsket sted for måling, ville vært mot badets dusjsone.
Tilstøtende vegger rundt dusjsone grenser mot yttervegg/nabo, hulltaking her er derfor umulig.
Hulltaking i dette området utelukker ikke at det kan være være avvik andre steder i konstruksjonen

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette, malte fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin
-Stekeovn
-Induksjsonstopp
-Micro

Hvitevarer er frittstående og integrerte
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Kjøkkenet har waterguard montert under vask og komfyrvakt montert over induksjonstopp.
Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 1

Vurdering av avvik:
• Det er registret noe svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin samt i gulv ved kjøleskap.
Ved fuktmåling er det ikke registrert utslag for aktiv fukt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må gulvflatene med skader erstattes. På bakgrunn av omfang og lokasjon fremstår tiltaket som økonomisk uforsvarlig på nåværende tidspunkt.
• Det bør monteres en dampsperre under benkeplaten ved oppvaskmaskin, for å redusere fuktpåkjenning noe.





Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Boligen har avtrekk montert over kokesone på kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av plast, fra byggeår.
Røropplegg er besiktiget i vannskap lokaliser i taket på boligens 2 bad samt fordelerstammer montert på vegg av betong i underetasjen.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Anlegget er plassert i bod i underetasjen

Vurdering av avvik:

• Tidspunkt for service på anlegget er passert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll og gjennomføre filterbytter for anlegget.
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Berederen er fra byggeår
Lokalisert på bod med vaskeromsinnredning.

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

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet består av jordfeilautomater.
Sikringsskapet er lokalisert i bod 2.
Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet.
Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg datert 19.02.2018 samt ny tilkobling til bereder og bytte av termostat datert 29.01.2019



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fritidsboligens drenering er fra byggeår.
Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.
Fra fritidsboligens utside er det registrert grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur og forstøtningsmurer i stedstøpt betong

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Fritidsboligens utvendige terreng er utført med fall vekk fra bygningsmassen på fremside.
Fra boligens bakside er det registrert fall inn mot/på langs med grunnmur,

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.
- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

Ansvaret med utvendige terrengforhold anses å ligge inn under sameiets ansvarsområdet, og at eventuelle tiltak må koordineres samlet i sameiet

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Ansvaret med utvendige snøfanger anses å ligge under sameiets ansvarsområdet, og at eventuelle tiltak må koordineres samlet i sameiet

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Bygningens plassering kan medføre risiko for ras eller utglidning som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsstabilitet.

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

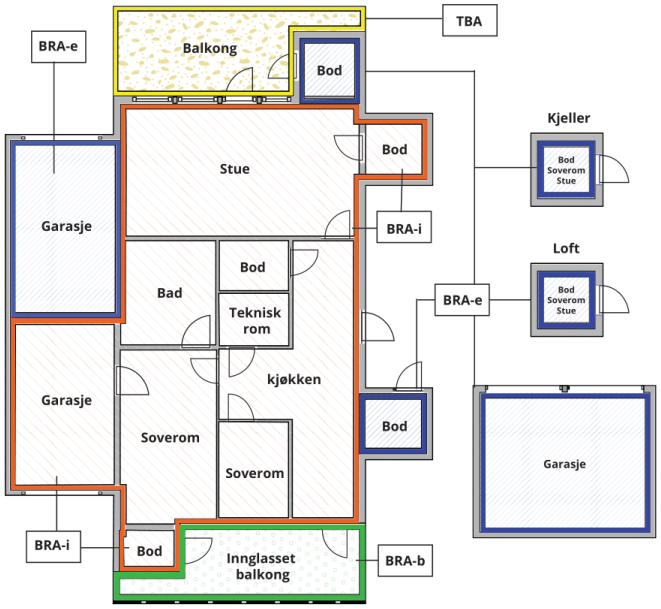
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2.etasje	52			52		2	54
1.etasje	57			57	16		57
Underetasje	38	33		71			71
SUM	**147**	**33**			**16**	**2**	**182**
SUM BRA	**180**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Soverom, soverom 2, bad, loftstue		
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, bod, bad		
Underetasje	Bod, bod 2, bod med vaskeromsinnredning, vindfang, trapperom	Garasje	

Kommentar

Boligen er utstyrt med en garasje med åpen inngang.
Arealet for garasjen er opplyst om under BRA-E

Deler av boligens 2 etasje har lav takhøyde.
Areal med lav takhøyde er opplyst om under ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: -Soverom og stue i 2 etasje er flyttet. Endringen er ikke søknadspliktig

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024 og 2025- Backe bygg var på reklamasjonsoppdrag og festet løs takpanel i 2 etasje.
2026-montering av ny stekeovn.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	9	185		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sinnestunet 38

Hjemmelshaver

Garvik Henriette Haugen, Garvik John Sindre Haugen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidbolig beliggende på Sinnes i Sirdal kommune

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Fritidsboligen ligger i et området avsatt til "fritidsbebyggelse" under planID:2006006
Fritidsboligen ligger i ett faresone området under "ras og skredfare" under hensynsonenavn H310

Om tomten

Tomten ligger i et skrående terreng opparbeidet med asfalt og grus

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	

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.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.