

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vestre Nordmarksvegen 367, 6650 SURNADAL
 SURNADAL kommune
 gnr. 66, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 01.10.2026

Rapportdato: 08.10.2026

Oppdragsnr.: 20704-1777

Eiendomsverdi ref nr: RY3722

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik
Uavhengig Takstingeniør
sms@mntakst.no
915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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

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

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1977 og er fordelt over én etasje. Bygningen er fundamentert på trepilarer med etasjeskille i trebjelkelag over åpent kryprom/krypkjeller. Bærende yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående trepanel. Takkonstruksjonen er utformet som saltak teknet med profilerte stålplater, utstyrt med doble vindskibord, overliggende beslag samt takrenner med avløp direkte til terreng. Bygningen har en kombinasjon av koblede trevinduer og trevinduer med 2-lags glass. Dører består av malt panelt hoveddør, malt panelt dør med 2-lags glass fra stue med utgang til terrasse, samt malt panelt dør til utvendig bod. Hytta er utstyrt med et 12-volts solcelleanlegg med veggmontert panel, og det er ikke innlagt vann på eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takplater i stål/aluminium med tilhørende beslag. Doble vindskibord fra 2019. Taket er montert over eldre takteking. Eldre papptekking fra byggeår som undertak er synlig fra lagringshems. Takrenner og nedløp på taksiden mot sør er av metall og ble montert i 2019. Mot nord er det en takrenne av plast med nedløp av metall som er gjenbrukt fra tidligere. Takvann ledes ut til terreng. Det er montert nytt heldekkende pipebeslag i 2026. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft (lagringshems) og skråhimling i stue. Det er synlige luftespalter i raftekassen ved overgang mellom tak og vegg. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning. Kledning på én yttervegg ble skiftet i 2026, og det ble samtidig skiftet to vinduer. Trevinduer med koblet glass. Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2025 på soverom og bod. Ytterdøren er i malt treverk med panel. Døren til boden er plassbygd og kledd med liggende kledning. Døren til terrassen fra stuen er kledd med panel og har 2-lags glass. Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 80 cm. Terrasse på understøttende konstruksjon med royal terrassebord. Deler av terrassen er overbygd med pulttak. En vegg er kledd med stående kledning og har 2-lags vinduer. Takvann er ført til terreng. Plassbygd trapp i tre fra terreng til veranda og hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av lakkert furu. Veggene og himlingene er utført med trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Fritidsboligen ligger over ventilert grunnplan som er oppført på pilarer. Det er en åpen krypkjeller, så det er ikke påkrevd med radonmålinger på denne typen konstruksjon. Det er elementpipe med vedovn og sotluke i stuen. Det er åpen krypkjeller/kryprom under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lakkert furugulv, hvitlasert panel på vegg og hvitlasert panel i himling. Hovedinngang. Malt, slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask. Kokeapparat med 3 soner. Kjøkkenet har naturlig avtrekk via åpningsvindu og dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventiler i vinduet på stuen. Brannmelder er plassert på soverommet. Brannslukker er plassert i stuen fra 2023. Nytt solcellepanel er montert i 2025 på vegg med to nye paneler, innvendig regulator og nytt batteri på 200Ah. Den innvendige installasjonen er av eldre utførelse og er utført som egeninnsats av tidligere eier. Alt elektroarbeid er utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS ved utskifting i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser, myr og fjell. Hytta er oppført på pilarer på en naturtomt, og det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering i grunnen rundt bygget. Den opprinnelige løsningen for overvannshåndtering baserer seg på tomtens naturlige beskaffenhet, hvor pilarene tillater at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta. Bygningen er fundamentert på søylefundamenter i tre. Naturtomt med lyng og plen med trær. Området hvor hytta er oppført er relativt flatt og har en svak helning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig

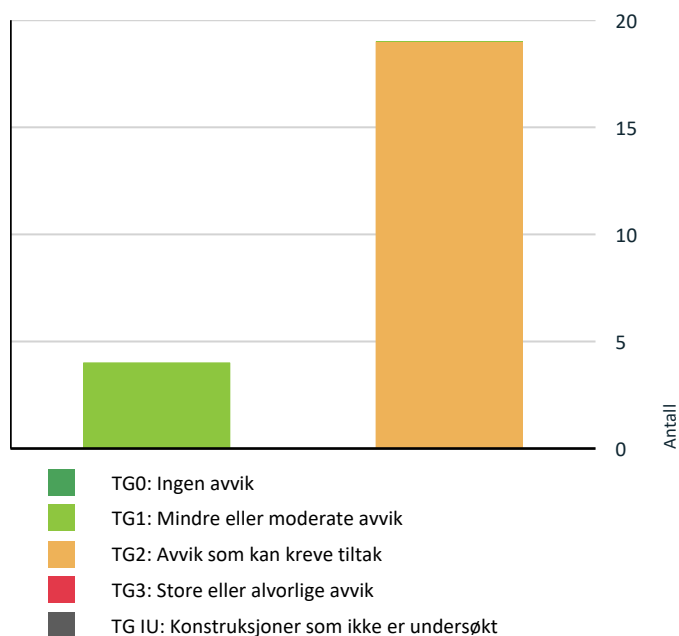
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Mottatte tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.05.1972 og ble godkjent av Surnadal Bygningsråd den 24.07.1976 under saksnummer 25/76. Tegningene gjelder hytte av typen «05+» fra Storås Sag & Høvleri.
- Innvendig er vindfang og soverom slått sammen til ett rom som i dag fremstår åpent mot stue og benyttes som kjøkken, og inngangspartiet er flyttet til enden av kjøkkenet. Da disse arealene allerede var godkjent for varig opphold, utløser ikke de innvendige romendringene krav om søknad om bruksendring.
- Det er i ettertid bygd på en utvendig bod med tilhørende veranda, samt en delvis overbygd terrasse med utgang fra stue. Tilbyggene fremgår ikke av de godkjente tegningene og utgjør søknadspliktige tiltak.
- Eier har etter befaringen vært i kontakt med Surnadal kommune og fått bekreftet at det er tilstrekkelig å sende melding om de utførte tiltakene. Meldingen vil bli sendt inn sammen med oppdaterte tegninger utarbeidet av takstingeniør.
- Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.
- Det er etter gjeldende regelverk ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom oppføringen av hytta opprinnelig ble omsøkt og godkjent, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ikke-omsøkte tilbygg blir imidlertid ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelige godkjente tegningene fra 1976 som danner det juridiske grunnlaget. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak er utført i samsvar med gjeldende tillatelser.

Uthus/bod

- Det foreligger ikke tegninger
- I mottatt dokumentasjon fra kommunen foreligger det hverken tegninger eller øvrige opplysninger for annekset. Bygningen er derfor ikke kontrollert mot godkjente dokumenter med tanke på formell lovlighet. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.
- I henhold til mottatt situasjonskart gjøres det spesielt oppmerksom på at deler av bygningen er oppført utenfor eiendommens tomtegrense. Det ble ved befaringen ikke lagt frem skriftlig tillatelse, avtale eller erklæring vedrørende denne plasseringen fra hjemmelshaver på gnr. 66 bnr. 27.
- Eier har etter befaringen vært i kontakt med Surnadal kommune, og informasjon fra byggesaksrådgiver er oversendt takstingeniør per e-post. Eier har avtalt med tilstøtende grunneier at det skal opprettes en naboerklæring med godkjenning av byggets plassering, samt at det sendes melding/søknad til kommunen for å bringe lovlighetsforholdene i orden. Det vil bli benyttet plantegning utarbeidet av takstingeniør i forbindelse med søknaden.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer koblet	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
!	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
!	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
!	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	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. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
-  Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
-  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.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger som er tilsendt via kommunepakke.

Standard

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

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Det er oppført tilbygg i form av terrasse ved stuen, hvor deler av terrassen har overbygd tak. I forbindelse med arbeidene er det også utført skifte av takteking på hele hytta. Arbeidet er utført som faglært arbeid av selgers bror.
2023	Modernisering	Inverteren til solcelleanlegget er flyttet fra stue til bod. Arbeidet er utført som faglært arbeid av El-Co AS (Svorka Installasjon AS).
2025	Modernisering	Det er i 2025 installert nytt solcelleanlegg på hytta. Arbeidet omfatter montering av nye solcellepaneler, nytt batteri og ny regulator. Eksisterende styrepanel er gjenbrukt, men etter eiers ønske er det flyttet fra soverom til bod. Det er lagt ny kabling samt utført skjøting av eksisterende forbrukskurser. I forbindelse med arbeidet er det montert stikkontakt på soverom, og utstyr ved tak samt stikkontakt i bod er skiftet ut. Alt elektroarbeid er utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS.
2026	Modernisering	Det er utført skifte av to vinduer samt utskifting av utvendig kledning på vegg mot sør. Arbeidet er utført som egeninnsats med bistand fra faglært personell.
2026	Modernisering	Det er montert nytt pipebeslag på taket. Beslaget er levert av Anders Gjerstad Blikkenslagerverksted og montert som egeninnsats med bistand fra faglært personell.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takplater i stål/aluminium med tilhørende beslag. Doble vindskibord fra 2019. Taket er montert over eldre takteking. Eldre papptekking fra byggeår som undertak er synlig fra lagringshemsen.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Pappundertaket er slitt og har ikke lenger sin funksjon, da det er sprukket og henger delvis ned (synlig på lagringshemsen). Eldre aluminiumstak fungerer som ekstra undertak, siden nytt yttetak ble montert over eldre tekking i 2019.

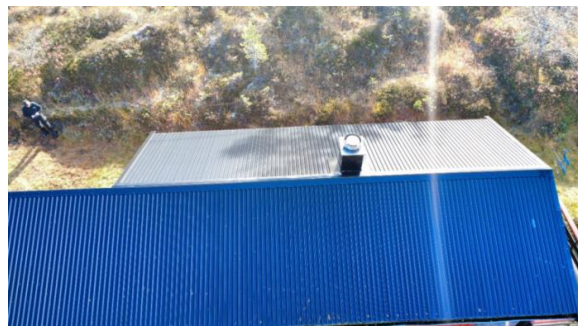
Konsekvens/tiltak

- Pappundertaket bør skiftes ut eller fjernes, da det er slitt, sprukket og ikke lenger har funksjon. Dersom undertaket ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen ved eventuell lekkasje i yttetak. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



På taksiden mot nord er det synlig at det nye taket er montert over den eldre taktekingen

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp på taksiden mot sør er av metall og ble montert i 2019. Mot nord er det en takrenne av plast med nedløp av metall som er gjenbrukt fra tidligere. Takvann ledes ut til terreng. Det er montert nytt heldekkende pipebeslag i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved pilarer.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved pilarer for å unngå opphopning av vann ved fundamentet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning og skader på konstruksjonen, samt mulig undergraving av fundamentene.
- Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras. Manglende snøfangere kan medføre risiko for personskader og skader på eiendom ved snø- og isras fra taket. Selger har opplyst at snøfangere bevisst ikke er ettermontert for å unngå økt snøbelastning på takkonstruksjonen og redusere vekten på fundamenteringen.
- Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiing. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.

Tilstandsrapport



Takvann er ført til terreng



Heldekkende pipebeslag

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft (lagringshems) og skråhimling i stue. Det er synlige luftespalter i raftekassen ved overgang mellom tak og vegg.

Takkonstruksjonen er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonen er ført ut til det eldre undertaket, noe som reduserer luftingen til takkonstruksjonen.
- Loftsluken til lagringshemsen er ikke tett eller isolert. Dette medfører risiko for at varm og fuktig luft fra boligen kan stige opp på loftet og forårsake fuktskader.
- Det er registrert ekskrementer etter mus på kryploft/kaldloft. Dette kan indikere at det mangler musebånd eller tilstrekkelig sikring bak kledning på yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Begrenset lufting av takkonstruksjonen kan medføre kondensering og fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved endret bruk eller økt oppvarming.

Det bør vurderes å etablere bedre lufting ut mot raftekasser, eventuelt utføre tiltak i forbindelse med fremtidig arbeid på taktekking, for å redusere risikoen for skader på takkonstruksjonen.

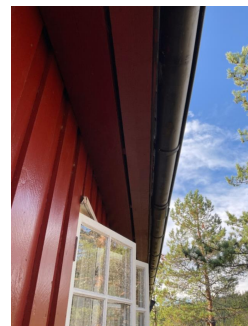
- Loftsluken bør tettes og isoleres for å hindre varmetap og redusere risikoen for at varm og fuktig luft fra boligen trenger opp på loftet, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen. I tillegg vil dette bidra til å forhindre at støv fra loftet kommer ned i boligen og påvirker innneklimaet.
- Det bør undersøkes nærmere hvor mus tar seg inn på kryploft/kaldloft, og det anbefales å montere musebånd eller utføre annen tetting bak kledning på yttervegger for å hindre videre inntrenging.

Konsekvensen av manglende sikring er økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, som kan føre til lukt, skade på isolasjon og andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Synlige luftespalter i overgang tak/vegg



Synlige luftespalter i overgang tak/vegg



Synlig undertak som henger ned på lagringshems grunnet alder og skade. Kommentert under punktet takteking



Isolasjon er ført ut til eldre undertak, noe som reduserer luftingen til takkonstruksjonen

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning. Kledning på én yttervegg ble skiftet i 2026, og det ble samtidig skiftet to vinduer.

Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på kledningen som er skiftet 2026. Luftingen i nedre del av veggene er begrenset på grunn av klosser mellom bordene.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på den eldre kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen.

Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

- Det bør monteres musebånd eller annen egnet sikring for å hindre at skadedyr får tilgang bak ytterkledningen og inn i konstruksjonen. Manglende sikring kan føre til lukt, utettheter og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

Vinduer koblet

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold i tiden fremover.

Det er noe værslitasje på vinduskittet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, spesielt med tanke på værslitasje på vinduskittet og risiko for punktering av glass. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det føre til redusert levetid, økt varmetap og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Vinduer 2-lags

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2025 på soverom og bod.



Oversikt vindu på soverom



Oversikt vindu på bod



Oversikt

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdøren er i malt treverk med panel. Døren til boden er plassbygd og kledd med liggende kledning. Døren til terrassen fra stuen er kledd med panel og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det er derfor økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover.

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

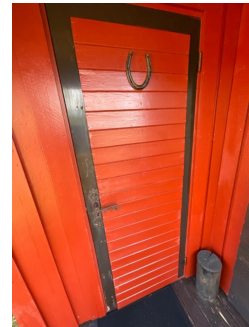
Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av værslitte karm og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.

På grunn av alder og slitasje må det påregnes økt behov for vedlikehold og mulig utskifting av dører og glass for å redusere risikoen for punktering av glass og tap av funksjon.



Boddør



Hoveddør



Terrassedør

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 80 cm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon, som følge av forskyvning på fundamenter.
- Det er observert noe værslitasje på verandaen.
- 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 bør gjennomføres utbedring av fundamentene for å hindre videre nedbøyning og sikre konstruksjonens stabilitet. Dette må ses i sammenheng med utbedring av fundamenter på hytten som skal utføres i 2027.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere setninger, skjevheter og i verste fall redusert bæreevne og sikkerhet for verandaen.

Tilstandsrapport

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av verandaen for å hindre videre forringelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen og redusert levetid.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall.



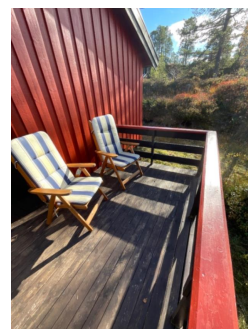
Oversikt



Synlig værslitasje på søyle



Oversikt



Oversikt

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på understøttende konstruksjon med royal terrassebord. Deler av terrassen er overbygd med pulttak. En vegg er kledd med stående kledning og har 2-lags vinduer. Takvann er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Punktert glass i yttervegg er observert. Dette kan medføre redusert isolasjonsevne og dugg mellom glasslagene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut vinduet med punktert glass for å gjenopprette isolasjonsevnen og forhindre dugg mellom glasslagene. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for varmetap, redusert komfort og mulig skade på omkringliggende konstruksjon over tid.



Oversikt



Oversikt

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plassbygd trapp i tre fra terreng til veranda og hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter, og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.



Oversikt



Oversikt

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av lakkert furu.

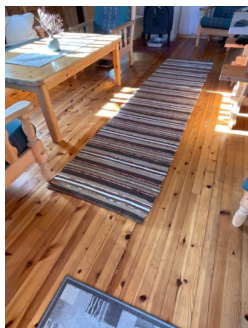
Vurdering av avvik:

- Noe slitasje på gulvet foran vedovnen.
- Noe misfarging på gulvet mot yttervegg inne på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre slitasje og misfarging på gulvet for å forhindre videre forringelse av overflaten og redusere risikoen for skader på treverket.

Misfarging mot yttervegg på gulvet vurderes å være av eldre art og anses som en kosmetisk skade. Tiltak med utbedring må påregnes ut fra fremtidig bruk.



Oversikt gulv på stue

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er merker i trepanelet på soverommet etter tidligere oppheng av hengekøye eller seng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det kan anbefales å utbedre merkene i panelet for å oppnå en jevnere og penere overflate. Dersom dette ikke gjøres, kan det påvirke det estetiske inntrykket og redusere boligens visuelle kvalitet.



Det er merker i trepanelet på soverommet etter tidligere oppheng av hengekøye eller seng.



Oversikt soverom



Oversikt stue



Oversikt stue

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Ved kontroll med laser i stue/kjøkken er det målt 46 mm høydeforskjell gjennom rommet, fra ytre hjørne ved hovedinngang kjøkken til gulv ved vedovn. Over en avstand på 2 meter er det målt 26 mm fra gulv ved vedovn mot vindu på kjøkken.

Ved kontroll med laser på soverom er det målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet, fra ytre hjørne mot bod til skillevegg mot pipe. Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm fra vindu i retning skillevegg og pipe.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
 - Det bør vurderes utbedring av skjevheter dersom dette påvirker bruk eller komfort. Tiltak må ses i sammenheng med påviste skjevheter til piler.
- Konsekvensen av merkbare nedbøyninger og skjevheter er redusert bokomfort, samt økt risiko for følgeskader på konstruksjon og overflater over tid.

Tilstandsrapport



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom rommet fra ytre hjørne mot bod til skillevegg mot pipe. Over en avstand på 2 meter er det målt 15 mm fra vindu i retning skillevegg og pipe.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 46 mm høydeforskjell gjennom rommet fra ytre hjørne ved hovedinngang kjøkken til gulv ved vedovn. Over en avstand på 2 meter er det målt 26 mm fra gulv ved vedovn mot vindu på kjøkken.



Radon

Beskrivelse

Fritidsboligen ligger over ventilt grunnplan som er oppført på pilarer.

Det er en åpen krypkjeller, så det er ikke påkrevd med radonmålinger på denne typen konstruksjon.

🔧 TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn og sotluke i stuen.

Det er montert brannmursplate ved sotluken for å overholde krav til avstand fra brennbart materiale.

Det anbefales å montere plate i sotluken for å unngå behov for brannmursplate på veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig saltutslag på pipen, som følge av at pipen tidligere ikke hadde beslag over tak. Beslag ble montert i 2026.
- Pipen har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.

Vedovn/peis har også nådd over halvparten av forventet funksjonstid, noe som innebærer et økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslagene på pipen bør pusses ned og fjernes, og området følges opp for eventuell videre utvikling. Saltutslag indikerer tidligere fuktproblemer i pipen, noe som over tid kan føre til forringelse av materialet og redusert levetid på skorsteinen.
- Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av pipe og ildsted for å sikre forsvarlig funksjon og redusere risiko for brann eller funksjonssvikt. Ved tegn til slitasje eller skader bør det vurderes rehabilitering eller utskiftning for å unngå fremtidige problemer.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Tilstandsrapport



Sotluke og brannmursplate mot vegg



Oversikt

Krypkjeller

Beskrivelse

Det er åpen krypkjeller/kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.



Oversikt krypkjeller sett fra utsiden



Oversikt krypkjeller sett fra utsiden



Oversikt krypkjeller sett fra utsiden

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Dør til soverom sett fra stue

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er synlige spor etter mus på lagringshems/kryploft.

Vurdering av avvik:

- Det er spor etter mus på lagringshems/kryploft. Dette må ses i sammenheng med manglende musesikring bak kledningen, noe som øker risikoen for skadedyrproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å tette åpninger og sikre bygningen mot mus for å hindre videre inntrenging. Konsekvensen av manglende musesikring er økt risiko for skadedyrproblemer, som kan føre til lukt, skade på isolasjon og elektriske anlegg, samt redusert bokomfort.



Bildet viser spor etter mus og saltutslag ved pipe på hems

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Lakkert furugulv, hvitlasert panel på vegg og hvitlasert panel i himling. Hovedinngang.
Malt, slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt dobbel vask. Koketopp med 3 soner.

Vurdering av avvik:

- Slitte hengsler er observert på enkelte dører. Dette må sees i sammenheng med innredningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Slitte hengsler bør utbedres eller byttes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørene. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til at dørene ikke lukker ordentlig eller at hengslene ryker.

Tilstandsrapport



Oversikt

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk via åpningsvindu og dør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert forsert avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima. Manglende forsert avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan påvirke både inneklima og bygningsdeler negativt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventiler i vinduet på stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ventil på soverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Brannmelder er plassert på soverommet. Brannslukker er plassert i stuen fra 2023.

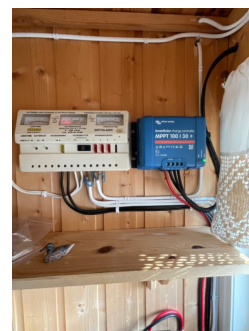
TG 1 12 volts solcelleanlegg

Beskrivelse

Nytt solcellepanel er montert i 2025 på vegg med to nye paneler, innvendig regulator og nytt batteri på 200Ah. Den innvendige installasjonen er av eldre utførelse og er utført som egeninnsats av tidligere eier. Alt elektroarbeid er utført som faglært arbeid av Svorka Installasjon AS ved utskifting i 2025.



Lader



Regulator og styrepanel



Nytt batteri



Solcellepanel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser, myr og fjell. Selger opplyser at det er fjell under løsmassene. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hytta er oppført på pilarer på en naturtomt, og det er derfor ikke etablert tradisjonell drenering i grunnen rundt bygget. Den opprinnelige løsningen for overvannshåndtering baserer seg på tomtens naturlige beskaffenhet, hvor pilarene tillater at vannet ledes bort via naturlig avrenning i terrenget under hytta

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert utvendig fuktsikring og drenering rundt pilarene, eller eksisterende løsninger vurderes som utilstrekkelige på grunn av alder. Dette medfører økt risiko for fuktpåvirkning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør vurderes å etablere eller oppgradere fuksikring og drenering rundt pilarene for å redusere risikoen for fuktpåvirkning på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuksikring er økt fare for fukskader, redusert levetid på konstruksjonen og potensielle følgeskader som råte eller sopp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på søylefundamenter i tre.

Etter befaringen har selger bestilt sikring og utbedring av fundamentering som har blitt skjev, samt justering av høyde på hytten. Bildet viser midlertidig sikring frem til våren 2027, når utbedringen vil bli utført. Arbeidet skal utføres av Tømmer Fugelsøy AS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skjevheter i søylefundamentene, noe som tyder på at hytta har forskjøvet seg siden byggeåret.

Selger opplyser at tilstanden har vært stabil siden 2013, da de overtok hytta. På dette grunnlaget settes TG 2. Det er igangsatt tiltak med sikring umiddelbart etter befaringen. Etter befaringen har selger fått utført midlertidig sikring av hytta frem til utbedring av fundamenteringen, som er planlagt utført i 2027. Arbeidet skal utføres av Tømmer Fugelsøy AS.

Konsekvens/tiltak

- Det er påvist skjevheter i søylefundamentene, og det er igangsatt midlertidig sikring frem til permanent utbedring i 2027. Det anbefales å følge opp at planlagt utbedring av fundamenteringen blir gjennomført av kvalifisert fagperson, for å hindre videre setninger og skader på bygningen. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for ytterligere skjevheter, setningsskader og følgeskader på konstruksjonen.



Synlige skjevheter på pilarene



Det er satt opp støtter på hjørner ved byggeår



Synlige skjevheter på pilarene



Bilde tilsendt av selger 02.10.2026
Etter befaringen har selger bestilt sikring og utbedring av fundamentering som har blitt skjev, samt justering av høyde på hytten. Bildet viser midlertidig sikring frem til våren 2027, når utbedringen vil bli utført. Arbeidet skal utføres av Tømmer Fugelsøy AS.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Naturtomt med lyng og plen med trær. Området hvor hytta er oppført er relativt flatt og har en svak helning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra pilarene, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved pilarene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra pilarene og sikre god bortledning av vann fra bygningen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved pilarene, noe som øker risikoen for fukt- og frostskaader på konstruksjonen.
Tiltak bør vurderes i sammenheng med tomtens helning og eksisterende drenering.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra pilarene for å lede vann bort fra konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamlinger ved pilarene, noe som kan føre til fukt- og frostskaader på fundamentet over tid.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

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 byggt teknisk 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 taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- 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.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras.
Manglende snøfangere kan medføre risiko for personskaader og skader på eiendom ved snø- og isras fra taket.
Selger har opplyst at snøfangere bevisst ikke er ettermontert for å unngå økt snøbelastning på takkonstruksjonen og redusere vekten på fundamenteringen.

Tilstandsrapport

- Stigetrinn eller annen godkjent adkomst til pipe må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig feiling. Manglende adkomst utgjør en sikkerhetsrisiko for feier og kan føre til pålegg om utbedring fra myndighetene.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall.
- Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter, og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Bygninger på eiendommen

Uthus/bod



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som fikk dette opplyst ved kjøp av eiendommen.

Standard

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

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Beskrivelse

Uthuset er oppført i 2004 og er fordelt over én etasje. Bygningen er fundamentert på trepilarer med et enkelt trebjelkelag over et åpent kryprom/krypkjeller. Yttervegger er oppført i enkelt bindingsverk med utvendig stående trepanel. Takkonstruksjonen er utformet som saltak teknet med profilerte stålplater, utstyrt med doble vindskibord, overliggende beslag samt takrenne på den ene taksiden med avrenning direkte til terreng. Vinduer består av et enkelt glass i lagerrom og et 3-lags vindu i toalettrommet. Adkomst skjer via en malt, panelt tredør, og bygningen har i tillegg en overbygd veranda.

Anmerkninger:

- Fundamentering / Trepilarer

Avvik: Det er registrert skjevheter og avvik i trepilarene i bakre del av uthuset.

Konsekvens og tiltak: Skjevheter i fundamenteringen kan føre til setninger og spenninger i overliggende trekonstruksjoner, noe som over tid kan påvirke stabiliteten, skape skjevheter i bjelkelag og gi tregghet i dører. Fundamenteringen må overvåkes, og det anbefales oppretting og eventuell understøtting eller utskifting av skjeve pilarer for å sikre tilstrekkelig bæring.

- Takrenner og nedløp

Avvik: Det mangler takrenne på den ene taksiden.

Konsekvens og tiltak: Manglende takrenne medfører at takvannet renner fritt ned langs fasaden og samles ved fundamentet, noe som gir økt risiko for fuktpåkjenning og skader på kledning, vindskier og pilarer. Det bør monteres kompletterende takrenne med nedløp på den manglende taksiden for å lede vannet kontrollert bort fra fasaden.

- Bortledning av takvann

Avvik: Nedløp fra takrenne avsluttes rett ved terreng inntil bygningen.

Konsekvens og tiltak: Konsentrert avrenning direkte ved fundamenter kan føre til erosjon, lokal oppfukning av grunnen og telebevegelser i fundamenteringen om vinteren. Nedløpet bør forlenges eller utstyres med utkaster som leder overflatevannet tilstrekkelig bort fra bygningskroppen.

- Snøfangere

Avvik: Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens og tiltak: På glatte stålplatetak er det risiko for at snø og is raser plutselig ned, noe som kan påføre skader på takrenner og overbygd veranda, samt utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg under takskjegget. Det anbefales å montere snøfangere over ferdsels- og oppholdssoner. Selger har opplyst at snøfangere bevisst ikke er ettermontert for å unngå økt snøbelastning på takkonstruksjonen og redusere vekten på fundamenteringen.

- Dører (Malt panelt dør)

Avvik: Døren subber/tar i karm og lukker ikke tilfredsstillende.

Konsekvens og tiltak: Tregghet og subbing fører til slitasje på dør og karm, og gjør at døren kan bli vanskelig å låse eller holde tett mot vær og vind. Dør og hengsler må justeres, evt. må karmen rettes opp dersom treggheten skyldes bevegelser i fundamentet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

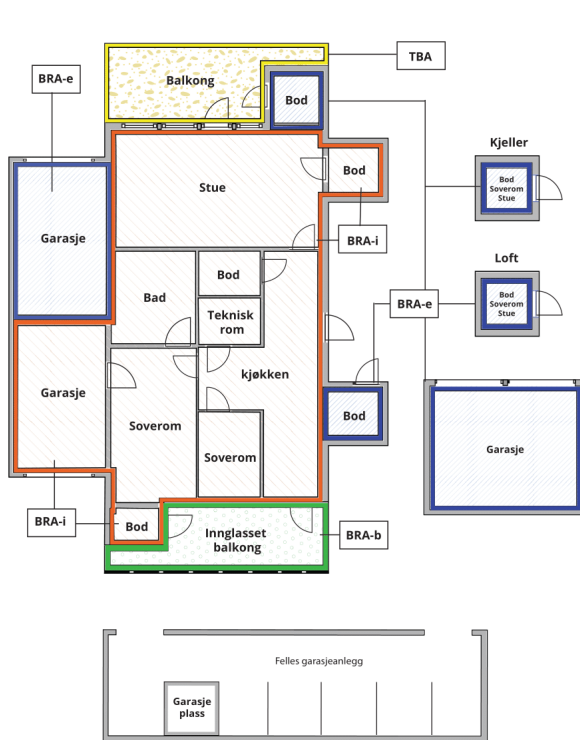
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	37	5		42	22
SUM	37	5			22
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda ved inngang og terrasse med utgang fra stue.

- Lagringshems er ikke måleverdig og er derfor ikke angitt med noe areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Mottatte tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 05.05.1972 og ble godkjent av Surnadal Bygningsråd den 24.07.1976 under saksnummer 25/76. Tegningene gjelder hytte av typen «05+» fra Storås Sag & Høvleri.

- Innvendig er vindfang og soverom slått sammen til ett rom som i dag fremstår åpent mot stue og benyttes som kjøkken, og inngangspartiet er flyttet til enden av kjøkkenet. Da disse arealene allerede var godkjent for varig opphold, utløser ikke de innvendige romendringene krav om søknad om bruksendring.

- Det er i ettertid bygd på en utvendig bod med tilhørende veranda, samt en delvis overbygd terrasse med utgang fra stue. Tilbyggene fremgår ikke av de godkjente tegningene og utgjør søknadspliktige tiltak.

- Eier har etter befaringen vært i kontakt med Surnadal kommune og fått bekreftet at det er tilstrekkelig å sende melding om de utførte tiltakene. Meldingen vil bli sendt inn sammen med oppdaterte tegninger utarbeidet av takstingenør.

- Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

- Det er etter gjeldende regelverk ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom oppføringen av hytta opprinnelig ble omsøkt og godkjent, er det ikke ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige eller ikke-omsøkte tilbygg blir imidlertid ikke automatisk godkjent, og det er de opprinnelig godkjente tegningene fra 1976 som danner det juridiske grunnlaget. Bygningens eier står ansvarlig for at tiltak er utført i samsvar med gjeldende tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Se kommentar under lovlighet

Uthus/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	3
SUM		16			3
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, toalettrom	

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasse ved inngang

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - I mottatt dokumentasjon fra kommunen foreligger det hverken tegninger eller øvrige opplysninger for annekset. Bygningen er derfor ikke kontrollert mot godkjente dokumenter med tanke på formell lovlighet. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver.

- I henhold til mottatt situasjonskart gjøres det spesielt oppmerksom på at deler av bygningen er oppført utenfor eiendommens tomtegrense. Det ble ved befaringen ikke lagt frem skriftlig tillatelse, avtale eller erklæring vedrørende denne plasseringen fra hjemmelshaver på gnr. 66 bnr. 27.

- Eier har etter befaringen vært i kontakt med Surnadal kommune, og informasjon fra byggesaksrådgiver er oversendt takstingeniør per e-post. Eier har avtalt med tilstøtende grunneier at det skal opprettes en naboerklæring med godkjenning av byggets plassering, samt at det sendes melding/søknad til kommunen for å bringe lovlighetsforholdene i orden. Det vil bli benyttet plantegning utarbeidet av takstingeniør i forbindelse med søknaden.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Se kommentar under lovlighet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Håvard Olav Sæther	Kunde
	Ruth Elise Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	66	18		0	1542.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Nordmarksvegen 367

Hjemmelshaver

Sæther Håvard Olav, Sæther Ruth Elise

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger hytte	05.05.1972	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomskart	23.09.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsforhold	31.10.2017	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Forenklet energiattest	05.10.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	6	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	05.10.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	Bekreftet av selger pr. telefon 08.10.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*