

Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Fritidsbolig

 Sagbakkvegen 55, 6643 BØFJORDEN

 SURNADAL kommune

gnr. 91, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 21701-1146

Eiendomsverdi ref nr: SE1845

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Ingebrigt Høgholt

Vår ref: Ingebrigt Høgholt

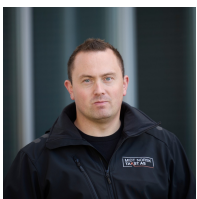


MIDT NORSK
TAKST AS

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.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Ingebrigt Høgholt
Uavhengig Takstingeniør
ingebrigt@mntakst.no
415 82 075

Medansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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](#). 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



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.



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.



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.



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

Fritidsboligen er oppført over ett plan. Bygningen er fundamentert med pilarer av betong og lettklinkerblokker som er støpt direkte på fjellgrunn. Gulvkonstruksjonen er utført med trebjelkelag.

Veggene i den opprinnelige delen er oppført i tømmerkonstruksjon. Tilbygget er oppført med bærekonstruksjon i stavlaft og bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak, teknet med stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag er i sort lakkert stål eller aluminium.

Vinduer i opprinnelig del består av malte trekarmer med 2-lags koblede glass. I tilbygget er det benyttet vinduer, ytterdør og balkongdør med 2-lags isolerglass og karmer i PVC. Mellom opprinnelig del og tilbygg er det montert en malt ytterdør i tre. Adkomst til terrasser er via trapper og ramper i trevirke. Rekkverk er utført i en kombinasjon av tre, stål og glass.

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertaket er av ukjent type.

Sorte aluminiums/ståltakrenner og nedløp. Nedløp og beslag er besiktiget fra takfot.

Nedløpene på nordsiden av bygget er lagt i plastrør under bygget og ført til terreng på sørsiden av bygget. Nedløpene på sørsiden av bygget er ført direkte til terreng.

Veggene i opprinnelig bygg har tømmerkonstruksjon og er fra 1996. veggene i tilbygg fra 2013 har rammeverk av stavlaft og bindingsverk. Fasade/kledning på tilbygg er av stående trekledning.

Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rammeverk av stavlaft, takåser og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig bak takrennekroker. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger.

Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen.

Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer:

Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser av rundstokker og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig i raftekasser. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger. Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen utover registrerte avvik.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør og malt ytterdør i gang mellom opprinnelig hytte og tilbygg, med tilgang til terrasse.

Det er etablert terrasse langs byggets vestside, sørside og østside, samt en terrasse ved hovedytterdør på nordsiden av bygget. Bjelkelagskonstruksjonen for terrassen er anlagt på søyler i treverk og støpte pilarer som er festet i fjellgrunn.

Trapper og ramper i tre til terrasser med rekkverk i tre, stål og

glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig hytte fra 1996:

Innvendig er det furugulv. Veggene har overflatebehandlet tømmer. Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel.

Tilbygg 2013:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har overflatebehandlet trepanel. Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. I opprinnelig hytte er bjelkelaget fra 1996 og i tilbygg er bjelkelaget fra 2013. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er ikke tilkoblet vann og avløp.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel med downlights.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt og fall mot sluk er målt til 2mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 23mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering med spjeldventil på yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, vinskap, stekeovn og komfyrvakt.

Kjøkkenet er ikke tilkoblet vann og avløp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløp for gråvann fra vaskekum i kjøkkeninnredning og sluk på baderomsgulv går rett ned på terreng under fritidsboligen. Servant på bad er ikke tilkoblet vann og avløp.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Det er montert en jacuzzi på terrassen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. 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. Fritidsboligen er ført opp på pilarer i betong/lettklinkerblokk som er støpt og søyler i treverk som er festet i pilarene med søylesko. Pilarene står på fjell. Skrånende naturtomt med veiadkomst og biloppstillingsplass for 1 bil.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er fra 2025. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger. Vannledningen er ført inn på tomten, hvor det er etablert utvendig selvløsende stengekran, samt en mindre kran med overgang til hageslange for utvendig bruk.

Verken fritidsboligen eller uthuset er tilkoblet vann- eller avløpsnett innvendig. Gråvann fra servanter ledes derfor direkte til terreng. Toalettløsningen i uthuset er et urindryssende tørertoalett av typen Separett. Systemet fungerer ved at urin separeres og ledes til terreng ved bygningen, mens fast avfall samles opp i en beholder for manuell tømning etter behov.

Skal vannet føres inn i hytta kreves søknad om godkjent utslippstillatelse.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere og brannslukker er fra 2013.

Radon: Det er ikke påkrevet med tiltak for bygning som står på piler eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

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.

Det er observert avvik mellom godkjente tegninger og det som er bygget. I forhold til oversendte tegninger er det gjort betydelige endringer som vil kunne utløse søknadsplikt. Bygningskroppen for tilbygg satt opp i perioden 2013-2017 er både større og noe forskjøvet i forhold til oversendte tegninger. Det foreligger ingen godkjente tegninger for veranda og anneks fra byggeår. De eneste tilgjengelige tegningene for disse tiltakene er datert 19.02.1996.

Når det gjelder byggets formelle status, foreligger det ingen ferdigattest i kommunens arkiver. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 13.10.1998, men denne gjelder kun for del A. For del B foreligger det ingen informasjon om godkjent bruk eller status, og det anbefales at lovligheten her undersøkes nærmere direkte med Surnadal kommune.

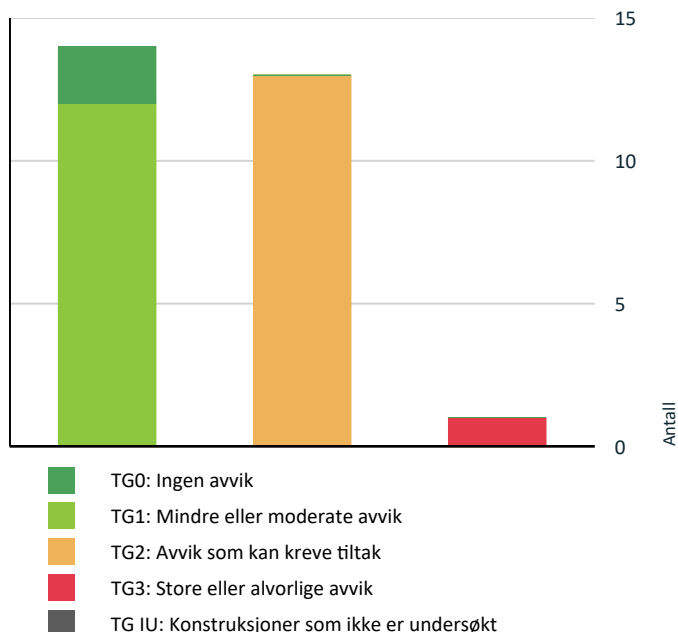
Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesakskontoret, vil ikke bruken anses som ulovlig selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil imidlertid ikke bli automatisk godkjent i slike saker, og det er de opprinnelige godkjente tegningene som fortsatt definerer hva som er lovlig utført. Det er eiers ansvar å påse at bygget er i tråd med gitte tillatelser.

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger
- I kommunal informasjon som er tilsendt fra megler er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for bygningen. Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

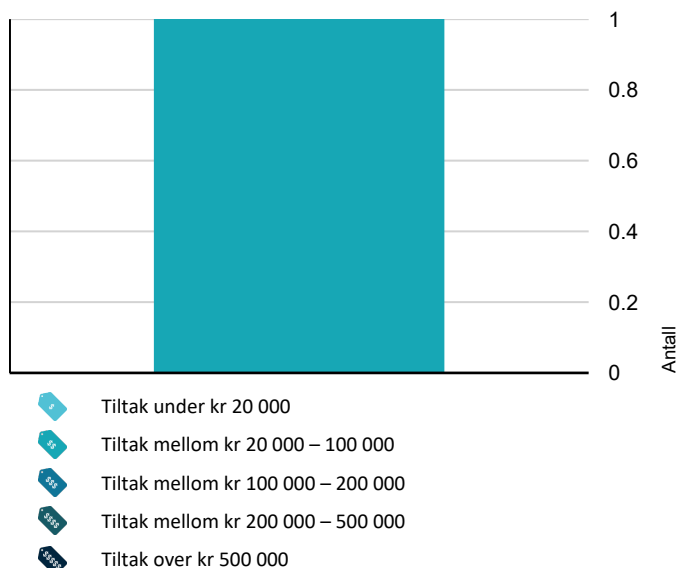
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer. [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 1996 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggeår for eldste del 1996. Tilbygg er satt opp i perioden 2013-2016.

Anvendelse

Benyttes av eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør 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

2013	Tilbygg	Oppføring av tilbyggets stavlaftkonstruksjon, tilpassing av mønsås og og leåser, legge sperrer, vindtett, lekter, tro og isola super D. - Utført av - Tømmervåg Tre AS.
2013	Modernisering	Taktekking av tilbygg og opprinnelig hytte. - Utført som egeninnsats av eierne.
2013	Modernisering	Resterende arbeid for å ferdigstille tilbygg og terrasser - Utført som egeninnsats av eierne.
2017	Modernisering	Installasjon av el-anlegg i tilbygg. - Utført av Proff El og It AS
2017	Modernisering	Nytt kjøkken - Utført som egeninnsats av eierne.
2017	Modernisering	Nytt bad i tilbygg. - Utført som egeninnsats av eierne.
2022	Modernisering	Nytt glassrekkverk på terrasse - Utført som egeninnsats av eierne.
2025	Modernisering	Helårsvann ble ført inn på tomta. - utført av Ingebrigt Garthe

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Undertaket er av ukjent type.

Taket er besiktiget fra takfot i stige og bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige skader på taktekkingen på befaringsdagen.

- Siden taket (takkonstruksjon, undertak og taktekking) kun er observert fra takfot og bakkenivå, 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 takfot og bakkenivå.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde på nordsiden av bygget. Viser takteking på tilbygg oppført i 2013



Oversiktsbilde på sørside av opprinnelig bygg. Viser takteking på opprinnelig bygg fra 1996 som ble byttet i forbindelse med oppføring av tilbygg i 2013.

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums/ståltakrenner og nedløp. Nedløp og beslag er besiktiget fra takfot.

Nedløpene på nordsiden av bygget er lagt i plastrør under bygget og ført til terreng på sørsiden av bygget. Nedløpene på sørsiden av bygget er ført direkte til terreng.

- Siden nedløp og beslag kun er observert fra takfoten, 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 takfoten.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:
 - Det mangler beslag mot vegg mellom opprinnelig bygg og tilbygg.
 - Vindskibeslag på opprinnelig hyttes nordside er sikret med selvklebende tettebånd for å forhindre at snø eller takras skal skade beslaget.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3 er gitt da kombinasjonen av takvinkel og takteking medfører stor fare for takras mot beferdet område. Dette utgjør en umiddelbar risiko for person- og materiellskade.

Konsekvens/tiltak

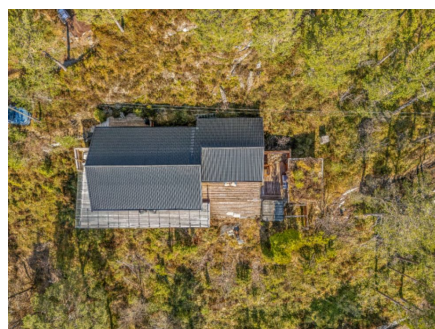
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
 - Tiltak:
 - Det bør monteres beslag mot vegg mellom opprinnelig bygg og tilbygg for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for lekkasjer og skader på bygget.
 - Beslag på vindski som er sikret med selvklebende tettebånd bør utbedres med en mer permanent løsning for å redusere risikoen for skader og sikre langvarig beskyttelse. Midlertidige løsninger gir økt fare for vanninntrenging og skade på konstruksjonen.
 - Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket i henhold til krav på byggemeldingstidspunktet, for å forhindre snø- og isras som kan skade personer, dyr eller eiendom.
 - I tiltakskostanden er montering av snøfangere hensyntatt. Valg av løsning vil kunne påvirke kostanden.
- Det må gjøres en vurdering på takkonstruksjon om denne tåler belastning med at snø blir liggende på takflatene.
- Konsekvens med at snø blir liggende på en svak konstruksjon er nedbøying/ skjevheter på takflate/ konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



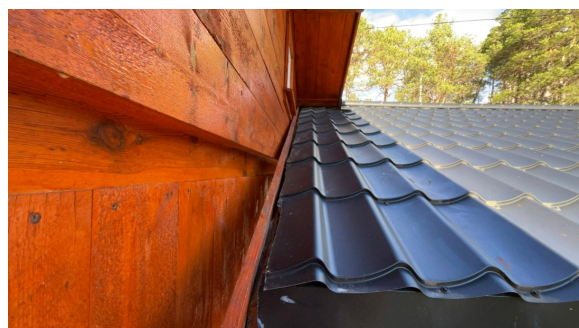
Bildet viser nedløp og beslag, samt plastrør som leder vann fra nedløpsrør under og på andre siden av bygget.



Oversiktsbilde. Ingen stigetrinn eller snøfangere.



Bildet viser vindsbibeslag som er sikret med selvklebende tettebånd for å forhindre at snø/takras ødelegger beslaget.



Manglende beslag/avslutning mellom orinnelig bygg og tilbygg.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene i opprinnelig bygg har tømmerkonstruksjon og er fra 1996. veggene i tilbygg fra 2013 har rammeverk av stavlaft og bindingsverk. Fasade/kledning på tilbygg er av stående trekledning.

- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt, uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning.



Veggkonstruksjon stavlaft.



Veggkonstruksjon tømmer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rammeverk av stavlaft, takåser og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig bak takrennekroker. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger.

Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen.

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Synlig lufting ved takrennekroker.



Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rammeverk av stavlaft, takåser og sperrer.

Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon/Loft - Opprinnelig hytte i tømmer:

Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser av rundstokker og sperrer. Lufting av takkonstruksjon er synlig i raftekasser. Undertak er utilgjengelig for inspeksjon og derfor av ukjent type. Innvendig er det panelte skråhimlinger. Det ble ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen utover registrerte avvik.

- Takkonstruksjon er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade på insektsnettingen i raftekassen.
- Det er en stor åpning bak takrennen som mangler tilstrekkelig sikring mot skadedyr og fugler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skade på insektsnettingen i raftekassen bør utbedres, og åpningen bak takrennen bør tettes for å hindre inntrenging av insekter, mus, fugler og snø.
- Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for skadedyr, fuktskader og varmetap i takkonstruksjonen.

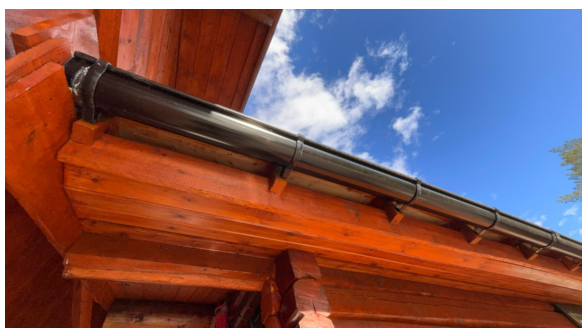
Tilstandsrapport



Skadet insektsnetting i raftekaske.



Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med takåser av rundstokker og sperrer.



Lufting med stor åpning bak takrenne og fare for inntrenging av insekter, mus, fugler og snø.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer uten å finne unormale forhold på befaringsdagen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Hetter over dreneringshullene på vinduskarmer mangler.

- Vannbrett er ikke utført i henhold til fagmessig standard. Vannbrettet er kun ført inntil vinduet og fuget, men det skulle vært ført under vinduet for å sikre korrekt avrenning og for å hindre at vann over tid trenger inn i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør monteres hetter over dreneringshullene på vinduskarmer for å hindre at vann trenger inn i karmene. Manglende hetter kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.

- Vannbrett bør utbedres slik at utførelsen blir fagmessig, for å sikre korrekt bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer



Dreneringshull.



Vindusbrett.

TG 2 Vinduer - 1996

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer uten å finne unormale forhold på befaringsdagen.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold fremover.
- Det er registrert behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vinduer bør overflatebehandles og vedlikeholdes jevnlig for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader, råte og varmetap. Dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres, kan det føre til forringelse av vinduenes funksjon og økte kostnader for utbedring eller utskifting på sikt.



Oversikt



Oversikt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør og malt ytterdør i gang mellom opprinnelig hytte og tilbygg, med tilgang til terrasse.
- Det er utført funksjonstest/kontroll uten å finne unormale forhold på befaringsdagen.

Årstall: 2013

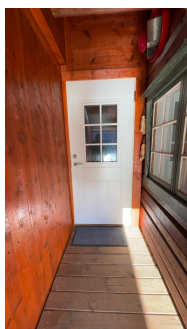
Kilde: Eier



Hoveddør i PVC



Balkongdør



Hoveddør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse langs byggets vestside, sørside og østside, samt en terrasse ved hovedytterdør på nordsiden av bygget. Bjelkelagskonstruksjonen for terrassen er anlagt på søyler i treverk og støpte pilarer som er festet i fjellgrunn.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

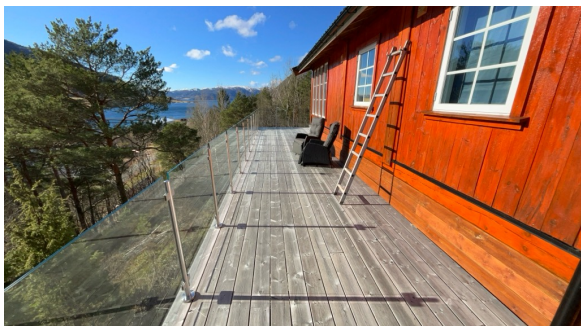
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker enkelte steder, og det er behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Sprekkene i terrassedekket bør utbedres, og det bør utføres nødvendig overflatebehandling for å hindre videre forringelse av materialet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt vanninntrengning, råteskader og redusert levetid på terrassen.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde terrasse.



Oversiktsbilde terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

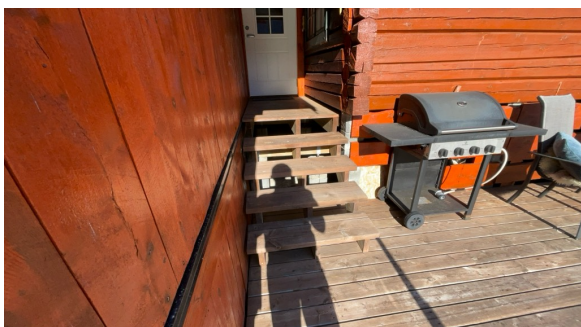
Trapper og ramper i tre til terrasser med rekkverk i tre, stål og glass.
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert .



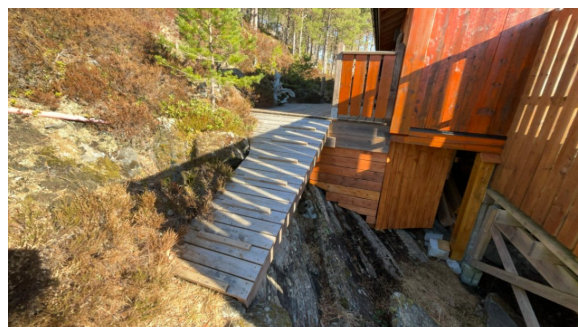
Trapp ved balkongdør.



Trapp ved opprinnelig hytte.



Trapp ved ytterdør i gang mellom opprinnelig hytte og tilbygg.



Rampe for tilkomst terrasse ved hovedytterdør. Det mangler rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Opprinnelig hytte fra 1996:
Innvendig er det furugulv. Veggene har overflatebehandlet tømmer. Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel.

Tilbygg 2013:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har overflatebehandlet trepanel. Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Opprinnelig hytte fra 1996:

- Misfarging av gulvbord ved døråpning mellom gammel hytte og gang i tilbygg. Eier opplyser at dette skyldes en tidligere lekkasje mellom opprinnelig bygg og tilbygg fra ca. 1998. Det er ingen tegn til fukt eller råte i dag.
- Gulvbord i opprinnelig hytte har krommet seg noe.
- Gulv i opprinnelig hytte knirker noe.

Tilbygg fra 2013:

- Det er ikke ferdig utført utforing og karmlist på dør mellom gang og stue.
- På hems er det ikke ferdig utført panel i himling og på vegg.
- På hems er det ikke ferdig utført sponplategulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å utbedre misfargede gulvbord ved døråpningen for å sikre estetisk og funksjonell kvalitet. Selv om det ikke er tegn til fukt eller råte i dag, bør området overvåkes for eventuelle endringer, da tidligere lekkasjer kan medføre økt risiko for fremtidige skader.
- Krummede gulvbord og knirk i gulv bør utbedres for å hindre videre deformasjon og for å bedre bokomforten. Dersom tilstanden forverres, kan det bli nødvendig med utskifting av gulvbord for å unngå ytterligere skade og redusert brukskvalitet.
- Manglende utforing og karmlist på dør mellom gang og stue bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende avslutning og estetikk, samt redusere risiko for trekk og varmetap.
- Manglende panel i himling og på vegg, samt uferdig sponplategulv på hems, bør ferdigstilles for å oppnå fullverdig funksjon og estetisk standard. Uferdige overflater kan medføre økt slitasje og redusert bokomfort.



Overflater fra 1996 i opprinnelig hytte



Uferdig hems.



Misfarget gulv ved døråpning



Bildet viser overflater i tilbygg fra 2013 og manglende utforing og karmlist.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I opprinnelig hytte er bjelkelaget fra 1996 og i tilbygg er bjelkelaget fra 2013.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater, 1 gulvflate i hver av byggetrinnene. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Påviste avvik som gir grunnlag for å sette TG2 er registrert i stue i opprinnelig hytte fra 1996. Målinger som er utført i stue/ kjøkken i tilbygg fra 2013 gir grunnlag for sette TG 1.

Plassering av laser ved kontroll av stue i opprinnelig hytte fra 1996 er på langbord forholdsvis midt i rommet. Det er målt 22mm. høydeforskjell gjennom rommet, TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 14mm. høydeforskjell, TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller i stue i opprinnelig hytte fra 1996 rettes opp.

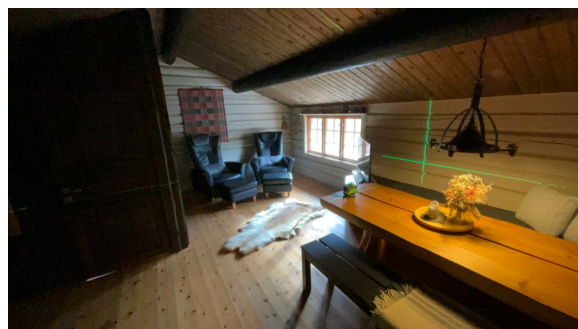
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en fritidsbolig som dette. Dersom fritidsboligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av høydeforskjeller er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det er ingen umiddelbar risiko for bygningsmessige skader.



Stue/kjøkken i tilbygg fra 2013:

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken er på kjøkkenøy forholdsvis midt i rommet. Det er målt 10mm. høydeforskjell gjennom rommet . TG 1



Stue i opprinnelig hytte fra 1996:

Plassering av laser ved kontroll av stue er på langbordet forholdsvis midt i rommet. Det er målt 22mm. høydeforskjell gjennom rommet . TG 2 . Over en avstand på 2 meter er det målt 14mm. høydeforskjell. TG 2.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Følgende dører tar i karm:

- Dør fra vindfang til bad.
- Dør fra vindfang til stu/kjøkken.
- Dør fra gang til stue i opprinnelig hytte.

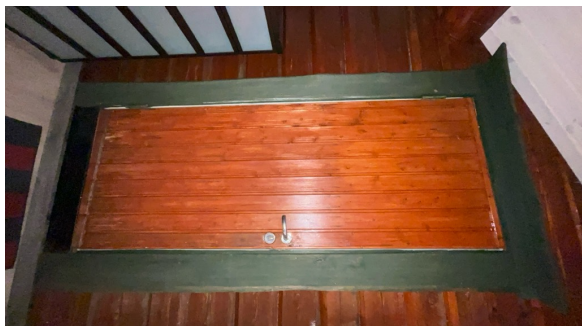
Tiltak anbefales for å utbedre dette.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Dørene som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørene over tid.

Tilstandsrapport



Dør mellom opprinnelig hytte og gang fra 1996.



Innerdør fra 2013



innerdør fra 2013

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er ikke tilkoblet vann og avløp. Rommet er vurdert ut fra at det ikke er ferdigstilt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel med downlights.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplatene er ikke montert fagmessig.
- I enkelte innvendige hjørner av våtrommet er bærende trekonstruksjon synlig som malt treverk innenfor våtsonen. Dette er ikke en egnet løsning i våtsone.
- Våtromsplatene er ikke montert fagmessig i innvendige hjørner da de er perforert med åpen skruing som ikke vil bli dekket av innvendig hjørneprofil. Monteringsanvisning fra produsent er ikke fulgt og våtromsplatene vil bli mer utsatt for fukt, da man i skruehullene vil få uforseglet kuttflate.
- Det er montert vindu med tilhørende utforing og karmplister i våtsone over servant, noe som innebærer bruk av materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør foretas utbedring av våtromsplatene slik at de monteres i henhold til gjeldende krav, og synlig treverk i våtsone må fuktbeskyttes eller erstattes med egnet materiale.
- Vindu, utforing og karmplister i våtsone bør byttes ut eller fuktbeskyttes for å unngå risiko for fuktskader på bygningsdeler og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonene.



Ikke fagmessig utførelse av baderomsplate.



Ikke fagmessig utførelse av baderomsplate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt og fall mot sluk er målt til 2mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 23mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Det bør etableres korrekt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel for å oppfylle forskriftskravene.
- Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell øker risikoen for vannskader ved lekkasje, da vann kan ledes ut av våtrommet og inn i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Høyde gulv ved dørterskel. 2 mm over sluk.



Høyde oppbrett gulvbelegg. 23mm over sluk.



Høyde ved sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist mangelfull/ufagmessig utførelse av gulvbeleggets oppbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas utbedring av gulvbeleggets oppbrett for å sikre tett utførelse.

Mangelfull utførelse kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, med risiko for fuktskader og muggdannelse.



Ikke fagmessig utførelse av oppbrett på gulvbelegg.



Ikke fagmessig utførelse av oppbrett på gulvbelegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med spjeldventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.



spjeldventil på yttervegg.

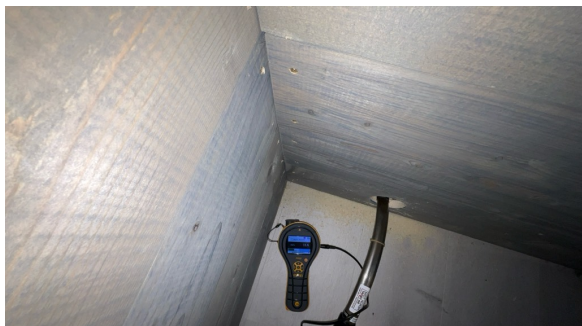
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,6.

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling (vekt%) i bunnsvill ble målt til 11,6.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, vinskap, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet er ikke tilkoblet vann og avløp.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Oversiktsbilde kjøkeninnredning.



Oversiktsbilde kjøkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp for gråvann fra vaskekum i kjøkkeninnredning og sluk på baderomsgulv går rett ned på terreng under fritidsboligen. Servant på bad er ikke tilkoblet avløp. Avløps er klargjort for tilkobling, men er ikke tilknyttet avløpsløsning.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utendørs spabad

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Eier opplyser at spabadet ikke har vært brukt på 5 år og at det trenger service.
- Topplokket må byttes på grunn av værslitasje.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det anbefales å gjennomføre service på spabadet og bytte topplokket for å sikre forsvarlig og trygg bruk.
- Topplokket må utbedres eller byttes
- Manglende vedlikehold og slitasje kan føre til funksjonssvikt, lekkasjer eller ytterligere skader på anlegget.



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 forenklete 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

Sikringsskap med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996 Utført ifb. nybygging
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Selger bekrefter at alt arbeid er utført av fagpersonell.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Installasjon er utført av Proff EI og It AS AS
Det foreligger samsvarserklæring for " Installasjon av hytte" datert 28.09.2017. i www.bolimappa.no.
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

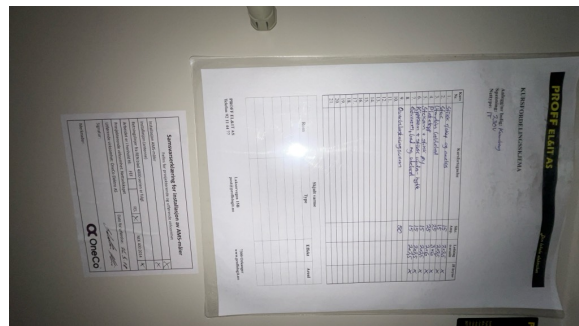
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Deler av det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Grunnundersøkelser er ikke foretatt



Byggegrunn av fjell.

TG 1 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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er ført opp på pilarer i betong/lettklinkerblokk som er støpt og søyler i treverk som er festet i pilarene med søylesko. Pilarene står på fjell.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er benyttet høye pilarer og søyler under fritidsboligen som ikke er tilstrekkelig avstivet. Dette medfører økt risiko for bevegelser og skader på konstruksjonen over tid.

Fundamenteringen for veranda/terrasser er vesentlig bedre avstivet. Det ble ikke observert skader som følge av manglende avstivning under fritidsboligen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig avstivning av pilarer og søyler for å redusere risikoen for bevegelser og skader på konstruksjonen over tid. Manglende avstivning kan føre til setningsskader, redusert stabilitet i bygningen og i verste fall konstruksjonssvikt.



TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Skrånende naturtomt med veiadkomst og biloppstillingsplass for 1 bil.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er fra 2025. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannledningen er ført inn på tomten, hvor det er etablert utvendig selvløsende stengekran, samt en mindre kran med overgang til hageslange for utvendig bruk.

Verken fritidsboligen eller uthuset er tilkoblet vann- eller avløpsnett innvendig. Gråvann fra servanter ledes derfor direkte til terreng. Toalettløsningen i uthuset er et urindryssende tørrtoalett av typen Separett. Systemet fungerer ved at urin separeres og ledes til terreng ved bygningen, mens fast avfall samles opp i en beholder for manuell tømning etter behov.

Skal vannet føres inn i hytta kreves søknad om godkjent utslippstillatelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Vanntilførsel er ført inn på tomten

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere og brannslukker er fra 2013.

Radon: Det er ikke påkrevet med tiltak for bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen.

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Brannslukker over 10 år

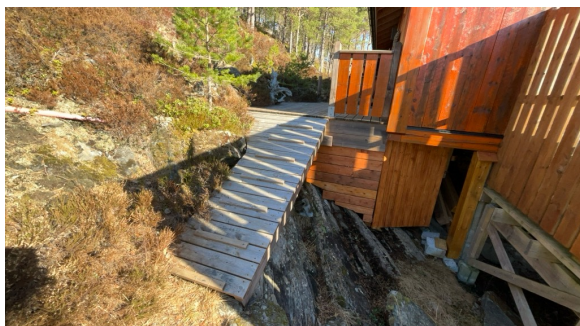
Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
 - Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
 - Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Slukkeapparat er eldre en 10 år. Service eller nytt apparat bør etableres.
- Informasjon:

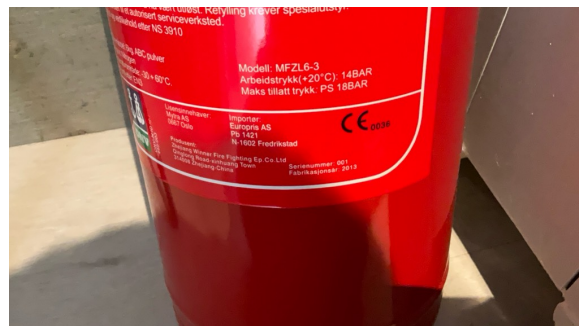
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.



Trapp/ rampe for tilkomst terrasse ved hovedytterdør mangler rekkverk.



Brannslukker fra 2013



Det er ikke montert rekkverk ved spabad

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Benyttes til lagring

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør 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. Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Beskrivelse

Uteboden er oppført over ett plan og er fundamentert på pilarer, samt delvis direkte på fjellgrunn. Ytterveggene er konstruert med rundstokker av furu og utvendig kledd med liggende, overflatebehandlet villmarkskledning. Takkonstruksjonen er utført som et pulttak med sperrer av rundstokker i furu, tekket med torv. Taket er avsluttet med enkle, overflatebehandlede vindskibord og takrenner i trevirke.

Innvendig er bygningen inndelt i et bodrom og et toalettrom. Toalettrommet har veggoverflater av ubehandlet trepanel og er utstyrt med en servant med avløp til grunn. Toalettløsningen består av typen Separett, med avløp for urin til grunn og opsamling av fast avfall i beholder.

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

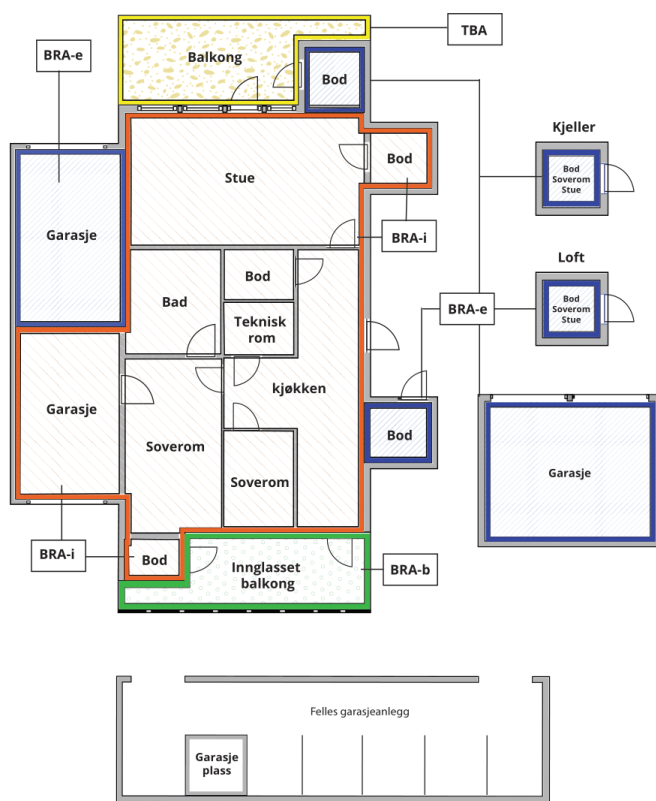
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	90			90	98	1	91
SUM	90				98	1	91
SUM BRA	90						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, vindfang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue		

Kommentar

Gulvplater, veggpanel og himlingspanel på hems er ikke ferdig utført. Det står igjen en del arbeid for at hemsen skal kunne tas i bruk. Hemsene fremstår på nåværende tidspunkt uten løsning for tilkomst og sikring mot fallulykke. Hemsene vurderes derfor som en ren lagringshems og areal er derfor ikke tatt med i arealberegningen.

Terrasse er enkelte steder avsluttet mot fjell/berg. Arealet er da mer komplisert og vanskeligere å måle opp nøyaktig pga. kronglete linjer og større behov for å sette forutsetninger og skjønnsmessig vurdere hvilket areal som skal måles. Arealmålingen for terrasseareal kan av den grunn være noe unøyaktig.

Under måling av terrasseareal er det ikke tatt med areal for trapper og ramper for tilkomst for terrasser:

- Rampe som leder fra sti til terrasse ved hovedytterdør er ikke tatt med i arealberegning.
- Stor og bred trapp på sørsiden av opprinnelig hytte som leder opp på terrasse er ikke tatt med i arealberegning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er observert avvik mellom godkjente tegninger og det som er bygget. I forhold til oversendte tegninger er det gjort betydelige endringer som vil kunne utløse søknadsplikt. Bygningskroppen for tilbygg satt opp i perioden 2013-2017 er både større og noe forskjøvet i forhold til oversendte tegninger. Det foreligger ingen godkjente tegninger for veranda og anneks fra byggeår. De eneste tilgjengelige tegningene for disse tiltakene er datert 19.02.1996.

Når det gjelder byggets formelle status, foreligger det ingen ferdigattest i kommunens arkiver. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 13.10.1998, men denne gjelder kun for del A. For del B foreligger det ingen informasjon om godkjent bruk eller status, og det anbefales at lovligheten her undersøkes nærmere direkte med Surnadal kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget i sin tid ble omsøkt og godkjent av byggesakskontoret, vil ikke bruken anses som ulovlig selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil imidlertid ikke bli automatisk godkjent i slike saker, og det er de opprinnelige godkjente tegningene som fortsatt definerer hva som er lovlig utført. Det er eiers ansvar å påse at bygget er i tråd med gitte tillatelser.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Toalettrom, utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - I kommunal informasjon som er tilsendt fra megler er det ikke med tilhørende tegninger og opplysninger for bygningen.
Bygningen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utebod/toalettrom er bygd utover tomtegrense. Lovlighet må undersøkes nærmere med tilstøtende hjemmelshaver og Surnadal Kommune. Tiltak med å få lovligheten i orden må påregnes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør
	Randi Margrete Kvernberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	91	111		0	1014.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagbakkvegen 55

Hjemmelshaver

Kvernberg Randi Margrete

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	17.03.2026	Tilsendt av megler. Det er sendt totalt 11 dokumenter	Gjennomgått	11	Nei
Forenklet energiattest	24.03.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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