


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bureisingsveien 52 , 7250 MELANDSJØ

 HITRA kommune

 gnr. 5, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 21617-1051

Referansenummer: IV7063

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Kjartan Korshavn

Uavhengig Takstingeniør

kk@tft.no

416 05 438



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- 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 bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

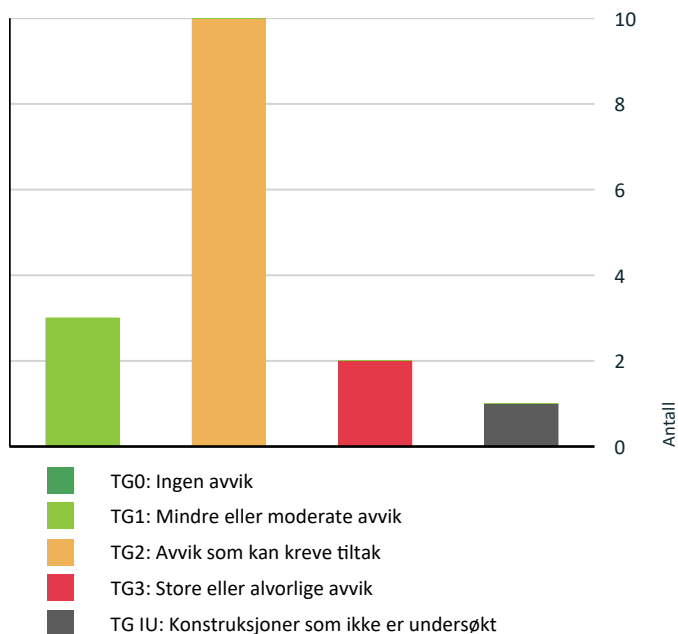
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger, tilhørende byggesak eller midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for fritidsboligen i kommunalt arkiv.

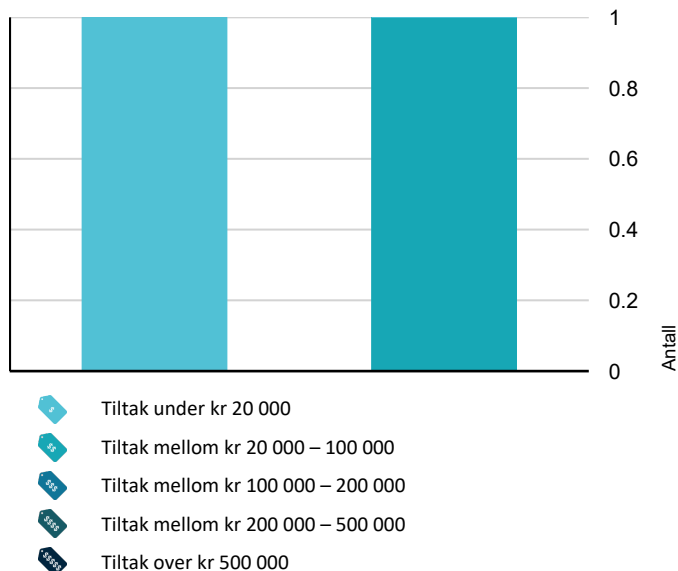
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken/ spisestue > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1966

Kommentar

Kilde: Selger.

Anvendelse

Fritidsbolig oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med asfaltpapp og pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Standard

Hytta har blant annet parkett/ laminat, gulvbelegg og tre på gulv i oppholdsrom, panel på vegger og i himlinger.

Kjøkken er utstyrt med opplegg for komfyr og utslagsvask med blandebatteri. Vedovn.

Det er ikke innlagt vann eller strøm i fritidsboligen. Det er etablert et 12volts anlegg med solcellepanel på yttervegg ved terrasse.

Naturlig ventilering og vedfyring.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking bestående av pappshingel og asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ukjent årstall på takteking. Selger opplyser at det har vært en lekkasje over soverom som ble utbedret i 2010, , det er ukjent omfang av arbeider utført i forbindelse med utbedringen. Det er synlige fuktmerker i himling på soverommet.

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. oppnådd alder på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. En oppgradering av taktekingen bør planlegges og påregnes i tiden som kommer.

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og nedløp fra ukjent årstall, men bærer preg av alder. Det ble registrert skjevheter, manglende spillblikk og manglende tilkobling mellom takrenne og nedløp ved entré. Manglende spillblikk medfører økt risiko for fuktinntregning i bakenforliggende treverk med påfølgende skader/ fuktbelastning.

TG-2 er satt pga. alder og slitasje, manglende spillblikk og manglende tilkobling mellom renne og nedløp ved entré.

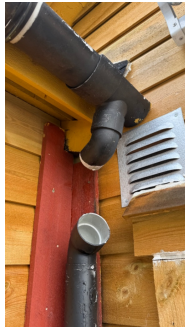
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer, men bør sees i sammenheng med en oppgradering av taktekingen.

Etablering av spillblikk, tilkobling av renne og nedløp må påregnes og anbefales i påvente av en oppgradering.

Tilstandsrapport



Eksempelbilde av manglende tilkobling.



Eksempelbilde av manglende spillblikk mellom renner og taktekkning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning bestående av liggende panel. Selger opplyser at deler av utvendig kledning ble skiftet i 2008 og 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det registrert manglende lufting. Dette medfører økt risiko for sen uttørring og råteskader. Videre ble det registrert noe svertesopp på ubehandlet kledning ved inngangsparti og noe påbegynt malingsavflass på enkelte kledningsbord.

TG-2 er satt pga. stedvis noe malingsavflass, manglende lufting bak/ oppunder kledning og svertesopp på kledningsbord ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold og noe utskifting er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere lufting bak kledning.



Eksempelbilde på noe malingsavflass på kledning.



Eksempelbilde av svertesopp på ubehandlet kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er etablert et kaldloft over deler av bygningen med adkomst via luke i himling fra kjøkken. Resterende av loft/ takkonstruksjon er en lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Deler av loft/ takkonstruksjon er lukket og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperre. Det ble registrert stedvis noe fuktmerker i panel i himling. Det opplyses at det tidligere har vært lekkasje, men lekkasjen ble lokalt utbedret. Det er ukjent omfang av arbeider som ble utført i forbindelse med utbedringene. For å få full visshet om tilstanden/ evt. omfang av skjulte evt. skjulte følgeskader kan ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser/ åpninger, noe som ikke er foretatt.

Kaldloft er delvis innredet. Det ble registrert stedvis misfarging (svertesopp) i undertak på kaldloft. Misfarging i overflater kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom, og en medvirkende årsak kan være at loftsluke ikke er damptett med påfølgende kondensering på kaldloft. Det er noe gjenstående arbeid med blant annet overflatemateriale på vegger. Synlig dampsperre på vegger er utilstrekkelig/ mangler tetting/ klemming.

Det ble foretatt stedvise fuktmålinger (stikkprøver) i områder med fuktmerker uten å registrere symptomer på avvik på befaringdagen.

Ved utvendig inspeksjon ble det registrert svai/ nedbøy i takflaten.

TG-2 er satt pga. registrerte forhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av evt. skjulte følgeskader over himling på soverom anbefales, evt. tiltak vurderes deretter. Slutføring av påbegynt arbeid på kaldloft må påregnes. Tiltak for å bedre lufting på kaldloft, evt. vurdere å etablere dampsperre mot varm sone anbefales. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak til svai i takflaten anbefales, evt. tiltak vurderes deretter. Deler av den ytterligere kontrollen kan med fordel gjøres i forbindelse med oppgradering av taktekingen.



Eksempelbilde av misfarging i tretak.



Eksempelbilde av utilstrekkelig dampsperre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at PVC-vinduer på soverom, kjøkken og stue ble skiftet i 2016. Det ble påvist datostempling i glass fra 1979 i entré, ukjent årstall på vindu i gang og på loft, men fremstår fra ca. samme tidsperiode.

Enkelte vinduer har hard åpne/ lukkemekanisme. Det ble registrert værslitasje/ malingsavfluss på trevinduer. Eldre vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det registreres at vannese ved utvendig omramming ikke har beslag og er avsluttet mot kledning. Optimalt bør vannese ha beslag og føres inn, og tettes mot, vindsperre bak kledning. TG-2 er satt pga. alder og slitasje på eldre vinduer, hard åpne/ lukkemekanisme på enkelte vinduer og ikke anbefalt utførelse ved utvendig omramming.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justering av vinduer med hard åpne/ lukkemekanisme, etablering av vannese med beslag mot vindsperre anbefales. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger av eldre vinduer anbefales i tiden som kommer.

Tilstandsrapport



Eksempelbilde av utvendig omramming.



Eksempelbilde av utvendig omramming.



Eksempelbilde av slitasjegrad/ malingsavfluss.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og innerdører av tre fra ukjent årstall. Ytterdør tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Ingen vesentlige avvik ble registrert utover normal bruksslitasje forøvrig.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendig terrasse oppført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at terrassen ble oppgradert i 2003/ 2004.

Det bemerkes manglende bæring/ fundamentering ca. midt under terrassen, stedvis provisorisk understøttet med klosser og terrassen svaier ved gange som følge av dette. Tiltak må påregnes. Videre ble det registrert stedvis noe værslitasje/ malingsavfluss på rekkverk.

TG-3 er satt pga. registrerte forhold/ behov for strakstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av tilstrekkelig bæring under terrassen må påregnes som et strakstiltak. Overflatebehandling/ ekstra vedlikehold anbefales. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av tilstrekkelig bæring. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempelbilde av manglende fundamentering og nedbøy i terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med blant annet parkett/ laminat, belegg og tregulv. Malt panel på vegger og himlinger. På grunn av møblering, tepper og inventar var store deler av innvendige overflater tildekt og ikke synlig for kontroll. For å avdekke faktisk tilstand på alle overflater må det foretas ytterligere undersøkelser når alle overflater er synlig, evt. tiltak må vurderes deretter. Se pkt. Takkonstruksjon/Loft for omtale vedr. fuktmerker i himling på soverom. Det ble registrert noe slitasje på tregulv på stue. Ingen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje ble registrert på synlige/ tilgjengelige deler av innvendige overflater forøvrig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom.

Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik over 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimalt avvik ble målt til ca. 7cm på kjøkken. Selger opplyser at hytta har blitt rettet opp grunnet sig i 2002, slik at det er sannsynlig at dette vil fortsette.

TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm iht. standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting er påregnelig. For å avdekke årsak til påviste avvik må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen over tid. Kostnadsoverslaget er derfor satt til under 20 000kr og gjelder kun for ytterligere undersøkelser. Evt. tiltak/ oppretting vurderes deretter. For videre omtale, se pkt. Grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert en skorstein med ildsted plassert på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget.

Selger opplyser at vedovn ble skiftet i 2011. Det er ikke etablert ildfast plate på gulv foran sotluke på soverom og sotluke er plassert for nært brennbart materiale på vegg. Det er ikke etablert stige/ adkomst for feier til skorstein over tak, noe som må påregnes etablert iht. krav.

TG-2 er satt pga. for kort avstand til brennbart materiale ved sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å øke avstand til brennbart materiale på vegg ved sotluke og etablering av ildfast plate på gulv foran sotluke anbefales før bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Spor etter mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert spor etter mus i hytta generelt. Omfanget av dette og historikk er ukjent og kan ikke kontrolleres uten ytterligere undersøkelser, noe som ikke er foretatt. Selger opplyser at det er etablert musejagere og at første gangen mus ble oppdaget var i 2022.

TG-2 er satt pga. spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll for å avdekke omfang etter registrert spor etter mus og tiltak/ forebyggende tiltak vurderes deretter.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ukjent årstall på kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes svi/ brennmerker i benkeplate ved komfyr. Ingen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje ble registrert forøvrig.

TG-2 er satt pga. svi/ brennmerker i benkeplate ved komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må utbedring/ utskifting påregnes.

ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk (forsert avtrekk) over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på kjøkken, se respektive punkt i rapporten.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Fritidsboligen har ikke innlagt strøm eller vann.

Det er etablert et 12voltsanlegg og et solcellepanel på vegg ved terrasse. Det er ukjent etableringsår og evt. oppgraderingsår.

Tilstandsrapport

12voltsanlegget er ikke videre vurdert av undertegnede. For å få vite faktisk tilstand på anlegget må det gjennomføres en kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, evt. tiltak må vurderes deretter.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Åpen fundamentering med søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset grunnet smal adkomst under fritidsboligen. Det ble registrert skjevheter i enkelte søyler. Tilstand på pilarer under bakkenivå er ukjent. Det registreres at det er foretatt punktvis høydejusteringer med blant annet kiler, trolig pga. sig over tid. Dette er fortsatt påregnelig og kan være årsak i registrerte skjevheter og at enkelte dører tar i karm. TG-2 er satt pga. registrerte skjevheter i søyler og registrerte skjevheter i pkt. Etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden på pilarer under hele hytta og under bakkenivå anbefales. Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales. Tiltak/oppretting må påregnes. For videre omtale, se pkt. Etasjeskille.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på terrasse er lavere enn dagens krav på 100cm og åpninger er større enn dagens krav på 10cm. Det er ikke etablert rekkverk på deler av terrassen som har høydeforskjell over 50cm ned til terreng. Det er etablert en bratt loftstrapp/ stige i tre uten rekkverk/ håndløper.

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 boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

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)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	41			41	29		41
Loft						11	11
SUM	41				29	11	52
SUM BRA	41						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, kjøkken/spisestue, stue		
Loft	Loft		

Kommentar

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, tilhørende byggesak eller midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for fritidsboligen i kommunalt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se respektive punkter i rapporten.

Uthus mot vest fra hytta

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Uthus mot nord fra hytta

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			

SUM BRA	7
----------------	----------

Romfordeling

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

Uthus med utedo

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		Bod, utedo	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Kjartan Korshavn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5056 HITRA	5	12		0	899.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bureisingsveien 52

Hjemmelshaver

Øien Heidi Bendiksen

Bygninger på eiendommen

Uthus mot vest fra hytta



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår og historikk på evt. oppgraderinger.

Standard

Uthus oppført med åpen fundamentering på søyler, etterfylt med stein. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Innvendige overflater med panel.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert blant annet fuktskader i innvendig tretak og malingsavflass/slitasje på vindu. Tiltak må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus mot nord fra hytta



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår og historikk på evt. oppgraderinger.

Standard

Uthus oppført med åpen fundamentering. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig malt. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Innvendige overflater med panel.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert blant annet fuktskader i innvendig tretak og malingsavflass/slitasje på vindu, dør og kledning/ treverk. Tiltak må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus med utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår og historikk på evt. oppgraderinger.

Standard

Uthus oppført med åpen fundamentering. Bygningen er oppført som en trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et pulttak teknet med pappshingel. Innvendig benyttet som bod og avdelt med toalettrom på ca. 1,5m². Toalettrom har laminat på gulv og malt panel på vegger. Bod er uinnredet.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av bygningen, men det ble registrert blant annet og malingsavfluss/ slitasje på kledning. Tiltak må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.