

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Rønningsflovegen 19 , 2423 ØSTBY
 TRYSIL kommune
 gnr. 16, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 14134-1021

Referansenummer: AA3610

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRÉ LILLEBO AS



Byggmester
Sondre Lillebo 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.

Byggmester Sondre Lillebo AS

Byggmester Sondre Lillebo AS blir drevet av Sondre Lillebo, som har bred erfaring fra byggebransjen fra tilbake til 2006.

Sondre Lillebo er sertifisert bygningssakkyndig og byggmester, som tilbyr tjenester innen taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig og fritidsbolig.

Byggmester Sondre Lillebo AS er registrert som godkjent mesterbedrift i mesterregisteret.

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

sondre@bmsl.no

928 26 392



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 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 ([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

Fritidsboligen fremstår som i normal stand på befaringsdagen. De fleste avvikene er forenelig med fritidsboligens alder. Enkelte bygningsdeler har kort/ utgått forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for store bygningsmessige strakstiltak ut over normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Om byggemetoden:

Fritidsboligen er oppført på punkter/ pilarer av stein, treverk og lettklinkerblokker.

Yttervegger av laftet tømmer.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater i metall.

Andre rom:

Teknisk rom.

Rommet inneholder:

- Varmtvannsbereder.
- Stoppekran for forbruksvann.
- Sikringsskap.
- Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

Rommet er ikke vurdert som et våtrom.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takplater av metall.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Yttervegger av laftet tømmer.

Saltak av trekonstruksjoner.

Fritidsboligen har vinduer med koblede enkle glass.

På soverommene mot øst er det vinduer med to-lags glass.

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår.

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Fritidsboligen har terrasse mot vest på ca. 29 m², hvorav ca. 10 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og fliser. Innvendige tak har trepanel og MDF panel.

Fritidsboligen har innerdører med trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Badet inneholder:

- Dusjnische avgrenset med glassbyggerstein.
- Gulvmontert toalett.
- Gulvmontert innredning med heldekkende servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp.

Hjemmelshaver opplyser at underskap og hvitevarer er i fra 2012.

Overskap er elde.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventil på teknisk rom, og ventiler i vinduer på soverom mot sørøst. Øvrige rom har ikke noe ventilasjonsløsning utover åpningsbare vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert i teknisk rom.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom og i gang. Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Fritidsboligen er oppført på pilarer, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Bad er ikke inntegnet på tegningen.
- På fremlagt tegning er det en bod med utvendig adkomst. Denne boden er nå hovedinngangen til fritidsboligen.

Endring av bruk fra bod til entré/ gang, er en søknadspliktig endring, og krever søknad til kommunen.

Konsekvens av å benytte et rom som ikke er godkjent, kan for eksempel være:

- Avkortning i forsikring ved en eventuell skade.
 - Problemer ved salg, som kan føre til erstatningsansvar.
 - Kommunen kan pålegge eier om å endre rommet til det som rommet er godkjent for.
- Det anbefales at dagens bruk godkjennes i kommunen.

Romhøyde:

Fritidsboligen har en romhøyde som er mindre en minstekravet etter dagens krav. På tidspunktet da fritidsboligen ble byggemeldt, var det ikke et tallfestet minimumskrav til romhøyde for fritidsbolig, slik det er i dag. Romhøyden varierer mellom ca. 1840 mm til ca. 2070 mm. Minstekravet etter dagens krav er 2200 mm for fritidsbolig.

Frittstående bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Frittstående vedbod

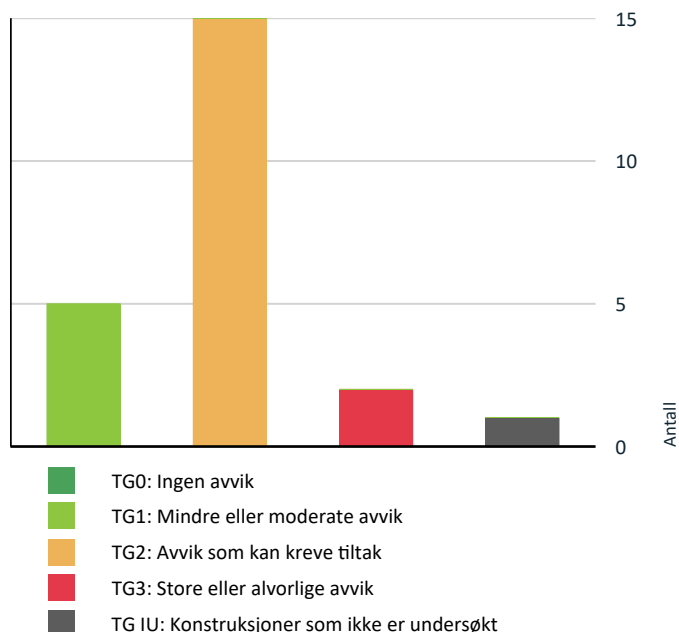
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.

Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

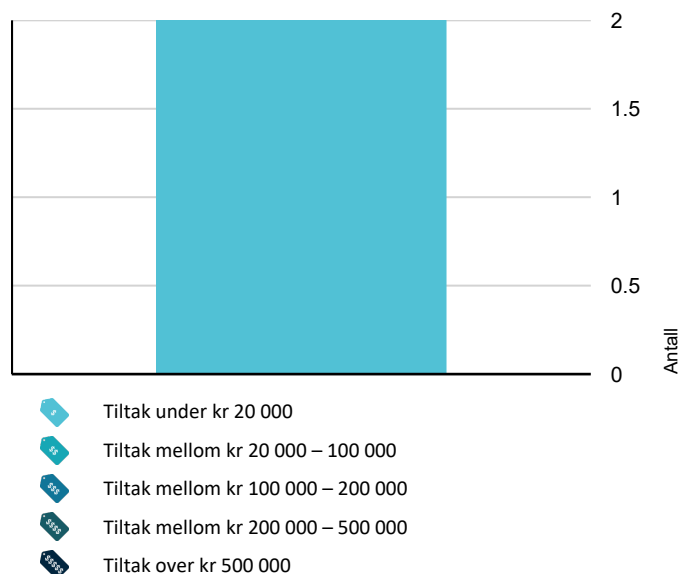
Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Oppdragsgiver/ eier deltok under befaringen og hadde mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg. Avvik og skader på utvendige vann- og avløpsanlegg kan resultere i kostbare reparasjoner. Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

Sintef byggforsk:

I rapporten blir det henvist til Sintef byggforsk sine anbefalinger. Sintef byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt for bærekraftig utvikling av bygg og infrastruktur, og gir dokumenterte løsninger og anbefalinger for prosjektering, utførelse og forvaltning av bygninger.

Hullboring:

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2, skal det bores hull fra tilstøtende rom for våtrom, og kontrolleres for fukt inne i konstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Kommentar

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stuer.

Panelovn på vegg på soverom mot vest, teknisk rom og i kjøkken.

Varmekabler i entré og på bad.

Det er ikke opplyst om at varmekildene ikke fungerer som de skal.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Ny innvendig kledning på alle innvendige overflater
2006	Modernisering	Etablering av nytt bad.
2006	Modernisering	Utskifting av tilnærmet hele det elektriske anlegget.
2012	Ombygging	Utskifting av alle gulv i fritidsboligen, forutenom bad etter en vannlekkasje.
2012	Modernisering	Oppretting og forsterking av fundamentering.
2012	Modernisering	Nye underskap og hvitevarer på kjøkkenet.
2012	Modernisering	Nye ildsteder.
2024	Modernisering	Nye armaturer på kjøkken og bad etter frostskade.
2026	Modernisering	Nytt yttertak, undertak og takrenner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av takplater av metall. Hjemmelshaver opplyser at takplater nylig er montert.

På befaringsdagen var yttertaket tildekket med snø, og yttertaket kunne ikke kontrolleres på befaringsdagen.

Forventet levetid på takplater av metall er ca. 40 år.

Siden det ikke er mulig å kontrollere yttertaket på befaringsdagen, er tilstandsgraden kun satt etter alder på yttertaket.

Risiko:

Manglende kontroll av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen,

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende kontroll av yttertak kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Nedløpsrør ved terrasse har ikke tilfredsstillende bortledning av vann.

Det er ikke montert takstiger på yttertaket for adkomst til feier.

Det er ikke montert takrenner og nedløpsrør langs taksider mot sør og øst.

Årsak:

Utførelsen/ plassering av nedløpsrør ved terrasse øker fuktbelastningen på nærliggende tømmervegg.

Manglende takstige/ adkomst til skorsteiner er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift. Hjemmelshaver opplyser at dette vil bli montert før salg/ overtakelse.

Manglende takrenner og nedløpsrør langs taksider mot sør og øst fraviker fra dagens normale utførelse. Hjemmelshaver opplyser at dette vil bli montert før salg/ overtakelse.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør øker risikoen for at skader på yttervegg, krypekjeller og grunnarbeid kan oppstå.

Manglende takstige øker risikoen for at brannforebygger ikke kan utføre nødvendig vedlikehold på skorstein.

Manglende takrenner øker faren for fuktbelastning på yttervegger.

Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann kan medføre behov for utbedring av forholdet, og mulige følgeskader.

Brannforebygger kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

Manglende takrenner og nedløp kan føre til behov for ettermontering.

Anbefalt tiltak:

Bortledning av vann fra nedløpsrør anbefales utbedret.

Hjemmelshaver opplyser at manglende takrenner og takstige vil bli montert før salg/ overtakelse.



Bilde viser manglende takrenner.



Bilde viser nedløpsrør med ikke tilfredsstillende bortledning av vann.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Ytterveggene har punktvis råteskader. Råteskadene ble påvist langs fasader mot nord og øst.

Enkelte løse utstikkende lafteknuter.

Utettheter mellom sammenføyninger i den laftede konstruksjonen.

Kald trekk langs gulv.

Yttervegger mot nord ligger tett imot terrenget.

Årsak:

Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med påviste råteskader.

Elde, fuktpåvirkning og slitasje over tid er forenelig med lokale skader på lafteknuter.

Utettheter i laftekonstruksjonen og i sammenføyninger kan forklares av elde og slitasje, samt bevegelser i grunn/ fundamenter.

Utettheter i konstruksjonen kan forklare kald trekk i overgang mellom gulv og vegg.

Manglende mellomrom mellom laftet treverk og terreng, samsvarer ikke med dagens anbefalinger til utførelse.

Risiko:

Råteskader svekker styrken i treverket, og kan medføre ytterligere skader på konstruksjonen.

Utettheter i konstruksjonen øker varmetapet, og kan over tid føre til fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Kald trekk kan medføre redusert komfort og økt risiko for frostsikader på vannrør.

Liten avstand mellom treverk og terreng kan over tid føre til fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Utettheter i konstruksjonen kan føre til økte kostnader til oppvarming, og behov for utbedring.

Mellomrom mellom terreng og yttervegg kan kreve behov for utbedring.

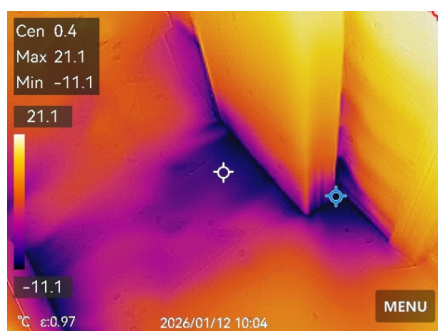
Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttervegger av laftet tømmer undersøkes nærmere av fagperson. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat:

Kostnadsestimat gjelder for ytterligere undersøkelser av fagperson for å kartlegge omfanget, og anbefale løsninger/ tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser termografering av skille mellom opprinnelig del og tilbygg. Bilde viser kaldtrekk fra gulv.



Bilde viser råteskadet treverk i hjørne mot nordøst.



Bilde viser eksempel på råteskade i bunnstokk mot øst.



Bilde viser utettheter og skader i lafteknuter. Bilde er tatt av hjørne mot sørvest.

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av trekonstruksjoner.

Konstruksjonen er kontrollert fra bakkeplan, da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å gå på tak på befaringsdagen.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre bygninger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet og styrke, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist isdannelser på yttertaket ved teknisk rom.

Rim- og isdannelser i takutstikk flere steder.

Lokal fuktskade i himling på teknisk rom.

Årsak;

Isdannelser på yttertaket er forenelig med svekket isolasjonsverdi og varmetap.

Rim- og isdannelser i takutstikk er forenelig med svekket lufttetthet i takkonstruksjonen.

Fuktskader i himling på teknisk rom er forenelig med fuktpåkjenning fra tilstøtende konstruksjon.

Risiko:

Ising på yttertaket øker risikoen for at levetiden på yttertaket kan reduseres.

Rim- og isdannelser i takutstikk øker fuktbelastningen på takkonstruksjon.

Det er risiko for at det kan være ytterligere skader i takkonstruksjon på teknisk rom som ikke er synlig uten destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at tetthet/ isolasjonsverdi i takkonstruksjon kan kreve utbedring dersom forholdet vedvarer.

Skadet panel i himling på teknisk rom medfører behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at nærmere undersøkelser utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Det anbefales å åpne konstruksjon lokalt på teknisk rom, og kontrollere omfang av eventuell fuktskade/ utetthet og vurdere behov for utbedringer.



Bilde viser rim- og isdannelser i takutstikk.



Bilde viser rim- og isdannelser i takutstikk.



Ising på yttertak over teknisk rom.

ⓘ TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har vinduer med koblede enkle glass.

Tilstandsrapport

På soverommene mot øst er det vinduer med to-lags glass.

Alle åpningsbare vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen.
Forventet levetid for vinduer i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ett vindu på kjøkken har sprekk i ene glasset.

De fleste vinduene har justerings- og vedlikeholdsbehov, mangler tettelister, og er preget av elde.
Vinduer på gavlvegger mangler beslag.

Årsak:

Mekanisk påkjenning kan forklare sprekk i glass på kjøkkenvindu.

Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for vinduer.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og levetid på vinduene vurderes som utløpt/ kort gjenværende levetid.

Manglende beslag ved vinduer, samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Risiko:

Sprekk i glass øker risikoen for at ytterligere skader i vinduet kan oppstå.

Manglende tettelister øker risikoen for at kald trekk og fuktskader kan oppstå.

Justerings- og vedlikeholdsbehov, samt kort gjenværende levetid øker risikoen for at vinduene må skiftes ut.

Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene innebærer at vinduer må justeres og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende.

Trekk fra vinduer kan føre til redusert bokomfort og økte oppvarmingskostnader.

Vedvarende fuktinntrenging i yttervegg på grunn av manglende beslag, kan medføre fuktskader i konstruksjonen som kan føre til behov for utbedringer.

Vinduene har kort gjenværende forventet levetid. Utskifting av vinduer må påregnes i nær fremtid.

Anbefalt tiltak:

Vinduene bør kontrolleres nærmere av fagperson. Dette for å avklare om utskifting eller vedlikehold/ reparasjon er best egnet.

Beslag anbefales montert der det i dag mangler.



Bilde viser vindu på kjøkken med sprekk i ene glasset.



Bilde viser manglende beslag over og under vindu.

TG 2 Dører

Inngangsdør med lite glassfelt med to-lags glass. Ukjent produksjonsår.

Inngangsdør i tett utførelse. Ukjent produksjonsår.

Alle åpningsbare dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdører har mangler ved tettelister, er preget av elde, og har justerings- og vedlikeholdsbehov.

Ytterdør i tett utførelse mangler beslag i underkant.

Årsak:

Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for ytterdører.

Manglende beslag under ytterdør samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Trekk fra ytterdører kan føre til redusert bocomfort og økte oppvarmingskostnader.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og levetid på ytterdørene vurderes som utløpt/ kort gjenværende levetid.

Risiko:

Justerings- og vedlikeholdsbehov, samt kort gjenværende levetid øker risikoen for at ytterdørene må skiftes ut.

Manglende beslag kan resultere i at vann lettere kan trenge inn i konstruksjonen, og forårsake skader.

Manglende tettelister øker risikoen for at kald trekk og fuktskader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdene innebærer at ytterdører må justeres og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende.

Vedvarende fuktinntrenging i yttervegg på grunn av manglende beslag, kan medføre fuktskader i konstruksjonen som kan føre til behov for utbedringer.

Ytterdørene har kort gjenværende forventet levetid. Utskifting av ytterdører må påregnes i nær fremtid.

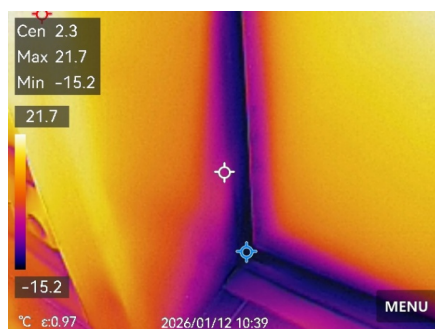
Anbefalt tiltak:

Ytterdørene bør kontrolleres nærmere av fagperson. Dette for å avklare om utskifting eller vedlikehold/ reparasjon er best egnet.

Beslag anbefales montert der det i dag mangler.



Bilde viser manglende tettelister mellom dør og dørkarm.



Bilde viser termografering av ytterdør med glassfelt. Bilde viser kald trekk i nedre hjørne.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har terrasse mot vest på ca. 29 m², hvorav ca. 10 m² er overbygget med tak.

Terrasse er oppført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På befaringsdagen var terrassen tildekket med snø, og overflater er ikke mulig å kontrollere.

Årsak:

Snøforholdene resulterte i begrenset kontrollmulighet av overflater.

Risiko:

Det kan være avvik ved terrassen som ikke ble påvist og avdekket på befaringsdagen.

Konsekvens:

Det kan være avvik ved terrassen som kan kreve utbedring.

Anbefalt tiltak:

Terrassen anbefales ytterligere kontrollert av fagperson, da snøforholdene gjør dette mulig.

Tilstandsrapport

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og fliser. Innvendige tak har trepanel og MDF panel.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har fritidsboligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/ hyller etc. Og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i entré har bom/ hulrom under seg.

Himling på teknisk rom har svelleskader, og tegn på tidligere fuktskader.

Tregulv i overgang mellom kjøkken og stue har svikt.

Gulv har merkbare skjevheter.

Innvendig kledning på soverom mot vest er løst.

Gulvbelegg på teknisk rom har sprekker i skjøter.

Årsak:

Manglende limdekning og bevegelser i grunn er forenelig med fliser med bom/ hulrom.

Svelleskader og fuktmerker i himling på teknisk rom tilsier at fuktpåvirkning har vært til stede.

Skjevheter og svikt i gulv er forenelig med sviktende fundamentering/ grunnarbeid.

Manglende innfesting av trepanel er forenelig med at trepanel har løsnet på soverom.

Bevegelser i konstruksjon er forenelig med påviste skader i gulvbelegget.

Risiko:

Bom/ hulrom under fliser øker risikoen for at fliser kan løsne helt og sprekke.

Fukt påvirket himling på teknisk rom gir økt risiko for at himlingen må skiftes ut.

Sviktende gulv og skjevheter medfører risiko for at videre bevegelser og skjevheter kan oppstå.

Sprekker i gulvbelegg på teknisk rom svekker tettheten, og øker risikoen for fuktskader ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Påpekte forhold kan medføre behov for utskifting/ reparasjon av overflater.

Skjevheter i gulv kan medføre behov for utbedring av fundamentering og grunnmur.

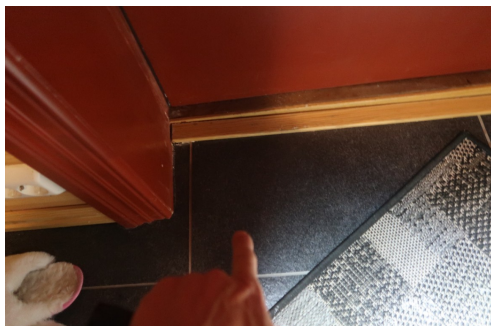
Løst panel på soverom kan medføre behov for utbedring.

Det må påregnes at gulvbelegg på teknisk rom utbedres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser/ kostnadsestimer for utbedring. Dette for å få tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for eventuelle utbedringer.

Tilstandsrapport



Bilde viser bom/ hulrom under flis i entré.



Bilde viser tregulv i stue/ kjøkken med svikt.



Bilde viser fuktskadet himling i teknisk rom. Ikke skadelig fukt på befaringsdagen.

Krypekjeller

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne krype under og kontrollere deler av arealet. Krypekjelleren er kontrollert der det var fysisk mulig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne krype under og kontrollere deler av arealet. Krypekjelleren er kontrollert Der det var fysisk mulig. På befaringsdagen ble det påvist utettheter i bjelkelaget.

Målt fuktinnhold i treverk i krypekjelleren har et skadelig nivå.

Det var lagret bygningsmateriell og annet organisk materiale i krypekjelleren.

Årsak:

Lav høyde i krypekjeller samsvarer ikke med dagens anbefalinger iht. Sintef byggforsk.

Utettheter i bjelkelag samsvarer ikke med dagens krav til tetthet og fuktsikring.

Høyt fuktinnhold i treverk tilsier at det er fuktpåvirkning fra omgivelsene.

Risiko:

Manglende kontroll av deler av krypekjelleren øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Utettheter i bjelkelag øker risikoen for redusert varmeisolasjon og trekk, samt mulig adkomst for skadedyr.

Høyt fuktinnhold i treverk øker risikoen for at fukt- og råteskader kan oppstå.

Organisk materiale som lagres på bakken i krypekjeller, kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Om det skulle være omfattende skader i krypekjeller og bjelkelag, må utbedringen av skaden ofte utføres fra inne i fritidsboligen, noe som medfører at gulv inne i fritidsboligen må fjernes/ erstattes.

Treverk med høyt fuktinnhold kan kreve utbedring/ utskifting dersom fuktpåvirkning vedvarer.

Anbefalt tiltak:

Krypekjeller anbefales ytterligere kontrollert av fagperson, da store deler av krypekjelleren ikke kunne kontrolleres på befaringsdagen, grunnet manglende adkomst. Ytterligere kontroll av fuktinnhold i treverk anbefales utført av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Tetthet ved bjelkelag anbefales utbedret av fagperson.

Lagrede materiale under fritidsboligen bør lagres på annet egnet sted.



Bilde viser skadelig fukt i krypekjeller. Bilde er tatt under inngangsdør til entré.



Bilde viser lav høyde i krypekjeller.

Innvendige dører

Fritidsboligen har innerdører med trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdører til soverom lengst nord og teknisk rom har justeringsbehov.

Innerdør til teknisk rom lot seg ikke lukke på befaringsdagen.

Årsak:

Innerdører med justeringsbehov kan forklares ved manglende vedlikehold og bevegelser i konstruksjon.

Risiko:

Dører med justeringsbehov har økt risiko for at ytterligere skader og slitasje forekommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tilstanden på innerdører innebærer at det må påregnes vedlikehold og justering.

Anbefalt tiltak:

Innerdører anbefales justert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekkdannelser i fuger mellom fliser i dusjsone.

Det er uegnet materiale i dusjens våtsone.

Fuktskjolder rundt gjennomføring av tidligere avtrekk i himling, og på vegg mot entré.

Årsak:

Sprekker og riss i fuger mellom fliser er forenelig med bevegelser i konstruksjonen, eller fra fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Utførelsen med trepanel i dusjens våtsone, samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring.

Fuktskjolder er forenelig med lekkasje/ kondensproblemer ved gjennomføring, og fra tidligere lekkasje fra yttertak.

Risiko:

Sprekkdannelse i våtsonen gir økt risiko før at det er fuktskader i konstruksjonen.

Ved uegnet materiale i våtsone til dusj, er det fare for at fukt kan trenge forbi dusjsonen bak fliser, og belaste bakenforliggende konstruksjon.

Vedvarende fuktbelastning ved gjennomføring og eventuelt manglende uttørking av fukt i vegg, kan resultere i fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ved fuktskader i bakenforliggende konstruksjon, er det fare for at våtrommet må bygges opp på nytt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov og kostnader for utbedring.



Bilde viser sprekk mellom fliser i dusjsonen.



Bilde viser sprekk mellom fliser i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fallforhold er kontrollert opp mot gjeldene krav på oppføringstidspunktet (TEK 97).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk i dusjsonen.

Sprekk i flere fliser på gulv.

Bom/ hulrom under fliser.

Toalett og servant er ikke lekkasjesikret.

Årsak:

Fallforhold tilfredsstillende ikke kravene på oppføringsstidspunktet.

Sprekkdannelse i fliser er forenelig med bevegelser i konstruksjonen.

Manglende lekkasjesikring av utstyr på våtrom er ikke forenelig med dagens krav til fuktsikring.

Risiko:

Manglende tilstrekkelig fallforhold på gulv, øker risikoen for at forbruksvann ikke ledes effektivt til sluk.

Mulige bevegelser i grunn kan forårsake ytterligere sprekkdannelse og skader i fliser og fuger.

Sprekker i fliser og fuger øker risikoen for at tettesjiktet under flisene også har sprekker/ skader, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende lekkasjesikring av toalett og servant kan resultere i at en eventuell lekkasje fra utstyr på badet belaster tilstøtende konstruksjon, og skader oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skader på fliser kan føre til behov for utbedring/ utskifting.

Tilstanden tilsier at det må påregnes oppgradering av våtrommet i nær fremtid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at sprekkdannelse vurderes av fagkyndig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.



Bilde viser sprekkdannelse i gulv.



Bilde viser sprekkdannelse i gulv.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Forventet levetid er utløpt på membranløsningen.
Sluket mangler klemring.

Årsak:
Manglende klemring i sluk er ikke forenelig med tilfredsstillende montering.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt.

Risiko:
Ikke tilfredsstillende tetthet mellom sluk og membran øker faren for at fuktskader i konstruksjon kan oppstå.
Utgått forventet levetid på membranløsningen, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Utløpt forventet levetid på membran/ tettesjikt kan resultere i utettheter og fuktskader. For å skifte membran/ tettesjikt må våtrommet bygges opp på nytt.
Utetthet mellom sluk og membran/ tettesjikt innebærer behov for utbedrende tiltak.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales at tetthet mellom membran/ tettesjikt og sluk kontrolleres og utbedres av fagperson.
Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Bilde viser sluk uten montert klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder:
- Dusjnische avgrenset med glassbyggerstein.
- Gulvmontert toalett.
- Gulvmontert innredning med heldekkende servant.

Merknader:
Innredningen fremstår som i normal stand, med normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilering på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har tidligere blitt ventilert via naturlig avtrekk i himling. På befaringsdagen var ikke ventilasjonskanal montert, da yttertaket ikke var helt ferdigstilt.

Rommet har ikke tilfredsstillende mulighet for tilførsel av friskluft.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen og manglende tilførsel av friskluft er ikke forenelig med dagens- eller datidens krav til ventilasjon.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og faren for fukt- og råteskader øker.

Manglende tilluft til rommet øker risikoen for at et eventuelt avtrekk ikke vil fungere tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører at badet kan få et dårlig og fuktig innneklima.

Forholdet medfører behov for utbedring av ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det monteres avtrekksvifte på badet.

Det anbefales at det etableres en tilluftsløsning til badet. Tilluft til rom med avtrekk, løses ofte i forbindelse med innerdøren.

Prisestimat:

Prisestimat gjelder etablering av mekanisk avtrekk og tilluftsløsning via innerdør.

Hjemmelshaver opplyser at ventilasjonskanal vil bli montert før salg/ overtakelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser tidligere gjennomføring av avtrekk fra badet.



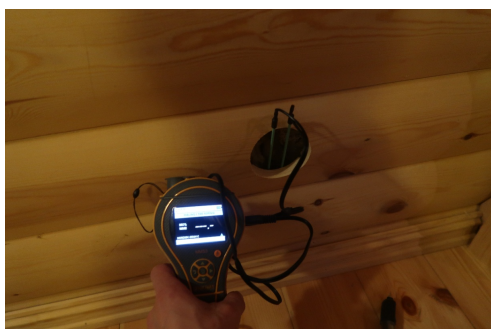
Bilde viser manglende tilluftsmulighet til rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull fra tilstøtende rom, og kontrollert med fuktmåler inne i konstruksjonen, uten påviste forhøyede verdier.

Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll via inspeksjonshull mot våtsone kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikro og platetopp. Hjemmelshaver opplyser at underskap og hvitevarer er i fra 2012. Overskap er elde.

- Merknader:

Innredningen fremstår som i normal stand på befaringsdagen, med normal bruksslitasje.

Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, eller lekkasjefølør under oppvaskmaskin, dette anbefales montert.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran er plassert på teknisk rom.

- Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at vannrør er i fra 2006 (bad) og fra 2012.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse på vann- og avløpsanlegg, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig rørleggermester før salg/ overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det kunne på befaringsdagen ikke påvises noe mulighet for lufting av avløp på befaringsdagen.

Årsak:

Manglende lufting av avløp samsvarer ikke med dagens krav.

Risiko:

Manglende lufting av avløp øker risikoen for lukt fra avløpsanlegget kan trenge inn i fritidsboligen, og dårlig avrenning fra avløpsrør kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende lufting av avløp kan resultere i lukt fra anlegget, samt behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for utbedring, og anbefalt løsning.

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventil på teknisk rom, og ventiler i vinduer på soverom mot sørøst. Øvrige rom har ikke noe ventilasjonsløsning utover åpningsbare vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Flere oppholdsrom har ingen mulighet for ventilasjon, utover åpningsbare vinduer.

Badet har ikke noe avtrekk (tidligere beskrevet under punkt for bad).

Friskluftsventil på teknisk rom mangler veggjennomføring.

Årsak:

Ventilasjonsløsningen tilfredsstillende ikke dagens krav, eller kravene gitt i Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600).

Friskluftsventil uten veggjennomføring er ikke forenelig med dagens anbefalinger.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og faren for fukt- og råteskader øker.

Manglende veggjennomføring øker risikoen for at fuktskader kan oppstå inne i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon bidrar til dårlig innelima, og kan være medvirkende til fuktskader.

Manglende veggjennomføring ved teknisk rom, innebærer at gjennomføring bør monteres.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i fritidsboligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter plassert i teknisk rom.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen har utløpt forventet levetid.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med skjøteledning.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på varmtvannsberederen er utløpt.

Skjøteledninger er kun beregnet for midlertidig bruk.

Risiko:

Utløpt forventet levetid øker risikoen for at varmtvannsberederen skal slutte å fungere, og har økt risiko for lekkasjer.

Skjøteledninger er ikke dimensjonert for kontinuerlig høy belastning, noe som kan føre til overoppheting, smelting av ledning og økt brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Alder på varmtvannsbereder kan føre til behov for utskifting i nær fremtid.

Det kan oppstå elektrisk feil eller brann, som kan medføre personskade og materielle skader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at varmtvannsberederen skiftes ut.

Varmtvannsberederen bør kobles til fast, forskriftsmessig elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker.

Tilstandsrapport



Bilde viser produktspesifikasjoner for varmtvannsberederen.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom og i gang.
Ledningsnett av både skjult- og åpent 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 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.

2006 Hjemmelshaver opplyser at tilnærmet hele anlegget ble skiftet i ca. 2006. Hjemmelshaver opplyser at det er enkelte eldre punkter.

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

Ja Hjemmelshaver opplyser at anlegget er montert av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæringer. Hjemmelshaver opplyser at det finnes samsvarserklæring for kobling av varmekabel i gang. Manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og kan gi økt risiko for feil og skader.

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

Tilstandsrapport

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?

Ja

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

Nei

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

Ja På grunn av anleggets alder, opplyst bruk av venntjeneste ved ombygging av anlegget, og at det ikke er opplyst om at det er utført noen kontroll de siste fem år, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er manglende tetthet rundt gjennomføringer i utvendig sikringsskap. Manglende tetthet rundt kabelinnføringer kan redusere brann sikkerheten ved at åpningene gir mulighet for spredning av røyk, varme og flammer ved en eventuell feil eller varmgang i skapet. Åpninger kan også samle støv, som over tid øker risikoen for varmgang. Løsningen er ikke i tråd med anbefalt utførelse, og kan medføre økt fare for skader på elektriske komponenter samt redusert personsikkerhet.

På befaringsdagen ble det påvist en løs stikkontakt på teknisk rom. Kontakten anbefales utbedret av fagkyndig installatør.

Løse stikkontakter er en fare for brann sikkerhet, og det er berøringsfare.

Undertegnede bygningssakkyndig har ikke fagkompetanse/ spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent el-kontroll).



Bilde viser løs stikkontakt på teknisk rom.



Bilde viser eksempel på utetthet ved kabelinnføring i utvendig sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen er oppført på pilarer, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Se punkt for terrengforhold for ytterligere beskrivelse.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av stein, treverk og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen ble rettet opp og grunnarbeid utbedret og forsterket i ca. 2012, etter en vannlekkasje.

Pilarer har påviste skjevheter.

På befaringsdagen ble det påvist merkbare skjevheter i gulv inne i fritidsboligen. Skjevheter i gulv må sees i sammenheng med bevegelser i grunn.

Årsak:

Skjevheter i gulv inne i fritidsboligen, og skjevheter i pilarer er forenelig med sviktende fundamentering.

Risiko:

Sviktende fundamentering kan føre til ytterligere skjevheter i fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for oppretting og forsterking av grunnarbeid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at grunnarbeidet kontrolleres ytterligere av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.



Bilde viser skjevhet i pilar under teknisk rom.



Bilde viser tegn på oppretting.

TG 2 Terrengforhold

Terrengfall ble visuelt undersøkt, og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall fra grunnmuren langs nordfasaden.

Terrenget rundt fritidsboligen var på befaringsdagen delvis tildekket med snø, og kan ikke ansees som fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold langs nordfasaden er ikke tilfredsstillende.

Årsak:

Fallforholdene tilfredsstiller ikke anbefalingene fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende fallforhold øker fuktpåkjenningen, og øker faren for skader på grunnarbeid, krypekjeller og øvrig konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan innebære behov for utbedring av terrengforhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at terrengforhold kontrolleres ytterligere av fagperson da snøforholdene gjør det mulig.

Sintef byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter).

Tilstandsrapport



Bilde viser fallforhold langs nordfasaden.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det ble på befaringsdagen ikke påvist noe brannslukningsutstyr i fritidsboligen.

Risiko:

Manglende radonmåling gir økt risiko for at det kan være skadelige forekomst av radongass i fritidsboligen.

Bebyggelse i flomutsatt område øker risikoen for at bygningen kan bli berørt av flomskader.

Manglende brannslukningsutstyr øker risikoen for at eier ikke selv kan redusere skader ved en eventuell brann.

Konsekvens:

Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i fritidsboligen er skadelig.

Bygning i flomutsatt område kan medføre økte kostnader til flomsikring.

Krav til brannslukningsutstyr gjør at det må påregnes at dette må skaffes til veie/ monteres.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at radonnivået i fritidsboligen kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare omfang, og behov for eventuell utbedring.

Flomfaren bør vurderes av fagperson. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

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

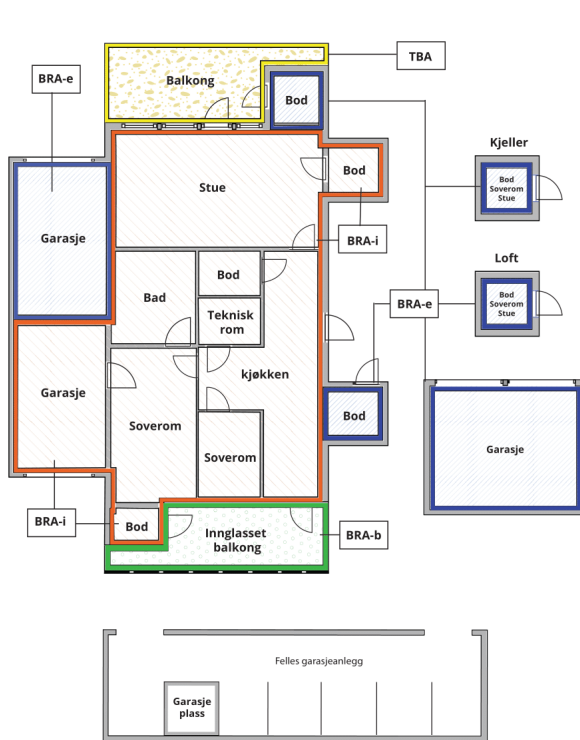
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	103			103	29
SUM	103				29
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, teknisk rom		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

På grunn av tømmerveggenes naturlige ujevnheter, kan mindre arealavvik forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Bad er ikke inntegnet på tegningen.

- På fremlagt tegning er det en bod med utvendig adkomst. Denne boden er nå hovedinngangen til fritidsboligen.

Endring av bruk fra bod til entré/ gang, er en søknadspliktig endring, og krever søknad til kommunen.

Konsekvens av å benytte et rom som ikke er godkjent, kan for eksempel være:

- Avkortning i forsikring ved en eventuell skade.

- Problemer ved salg, som kan føre til erstatningsansvar.

- Kommunen kan pålegge eier om å endre rommet til det som rommet er godkjent for.

Det anbefales at dagens bruk godkjennes i kommunen.

Romhøyde:

Fritidsboligen har en romhøyde som er mindre en minstekravet etter dagens krav. På tidspunktet da fritidsboligen ble byggemeldt, var det ikke et tallfestet minimumskrav til romhøyde for fritidsbolig, slik det er i dag. Romhøyden varierer mellom ca. 1840 mm til ca. 2070 mm. Minstekravet etter dagens krav er 2200 mm for fritidsbolig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at det finnes dokumentasjon, men denne er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.

Frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Frittstående vedbod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.
Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av bygningen, lovlig bruk er dermed ikke vurdert.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør
	Saida Kandrouch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	16	99		0	1433.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rønningsflovegen 19

Hjemmelshaver

Kandrouch Saida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse. Det er ca. 20 min med bil til Tysilfjellet.

Adkomstvei

Adkomstvei via privat vei.

Tilknytning vann

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er tilkoblet privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen har privat avløpssystem.

Regulering

Området er regulert for fritidsbebyggelse.

Byggeår

Byggeår er ikke sikkert. Tegninger i kommunen er stemplet med 1980. Disse tegningene indikerer en søknad om tilbygg, og opprinnelig del kan være eldre.

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

Bygningen har lav standard. Det må påregnes arbeid/ vedlikehold på bygningen. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Boden er oppført på punkter av stein og lettklinkerblokker.

Yttervegger av tynne lafteplanker.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater av metall.

- Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygningen har sviktende fundamentering som har resultert i skjevheter i konstruksjonen.

Påvist sprekk i vindusglass.

Ytterdør med justeringsbehov.

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

Frittstående vedbod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

Bygningen har lav standard. Det må påregnes arbeid/ vedlikehold på bygningen. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Boden er oppført på punkter av stein og lettklinkerblokker.

Yttervegger av tynne lafteplanker.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

- Merknader:

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Ytterdør med justeringsbehov.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.01.2026	Kun godkjente tegninger kontrollert.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	20.01.2026	Endret noe under punkt for elektrisk anlegg, etter fremlagt egenerklæring fra eier.

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 fukttinnhold 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.