

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Mjølkeveien 34 , 2440 ENGERDAL

 ENGERDAL kommune

 gnr. 15, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 14134-1031

Referansenummer: EA7782

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 bygningsakkyndig 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

Uavhengig Takstingeniør

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 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som i normal stand på befaringdagen, alder og bruk tatt i betraktning. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende 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:

Fritidsbolig oppført på punkter av lettklinkerblokker og vanger av støpt betong.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Opprinnelig del har ukjent konstruksjon på oppbygning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takshingel og papptekking.

Takrenner og nedløp av metall.

Tilbygg har yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående ytterkledning. Opprinnelig del har ukjent konstruksjon.

Saltak av trekonstruksjoner

Fritidsboligen har vinduer med varierende alder.

Ytterdør med lite glassfelt med to-lags glass.

Fritidsboligen har terrasse på ca. 34 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 16 m<sup>2</sup> er overbygget med tak.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Innerdører av heltre.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Hygienerom.

Rommet inneholder:

- Innredning med heldekkende servant.

- Dusjkabinett.

- Ventilasjon via avtrekksvifte i yttervegg.

- Jets vakuumpolett.

- Veggmontert varmtvannsbereder.

Merknader:

Hygienerom må ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Rommet har ikke noe vanntett sjikt på gulv eller vegger, og overflater og konstruksjoner vil få skader om de utsettes for vannpåkjenninger.

Bruk av vann på rommet må skje med varsomhet.

Teknisk utstyr er ikke kontrollert.

Avløp fra servant og dusjkabinett er ført til terreng.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og forbruksvann må bæres inn.

Avløpsvann blir ført til terreng via plastrør til synkekum på vestsiden av fritidsboligen.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og hygienerom. Tilluft via veggventiler i oppholdsrom.

Fritidsboligen har en veggmontert varmtvannsbereder som varmer opp varmtvann til dusjen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.

Ledningsnett av åpent anlegg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke kjent. Ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå grunnforholdene. For å kunne si noe sikkert om grunnforholdene må det utføres fysiske grunnundersøkelser.

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

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker og vanger av betong.

### 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.

Bruken stemmer overens med dagens bruk, men planløsningen er noe endret:

- På tegningen er det et vindfang/ entré ved inngangsdør.

Dette rommet er ikke etablert.

- Delevegg mellom gang og hygienerom er ikke der den er på tegningen.

Det vurderes at avvikene fra tegningen er små, og bruken av rommene stemmer med omsøkt bruk.

Det anbefales at kommunen kontaktes for verifikasjon om planløsningen er godkjent, da det er de som forvalter lovverket.

### Uthus med innredet rom

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller plassering av bygningen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen og plassering, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning og plassering fra da bygget ble tatt i bruk.

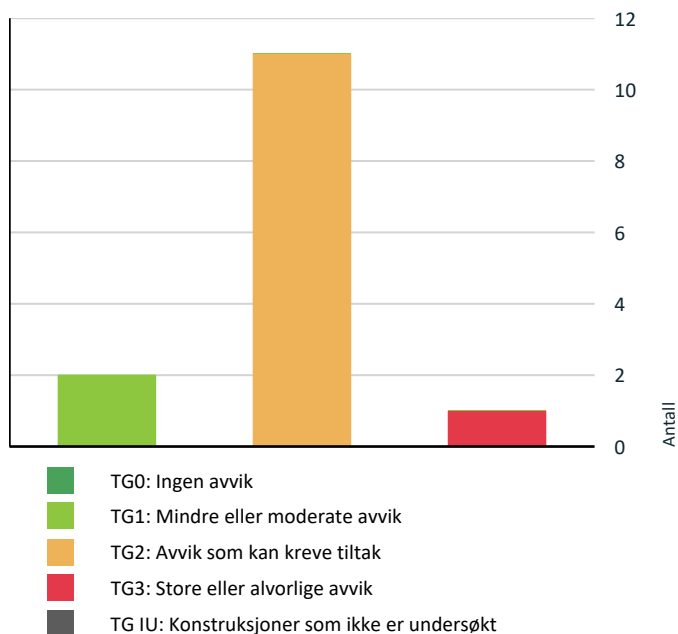
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Om planløsningen og plasseringen av bygningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegg en eventuell tilbakeføring til opprinnelig godkjent planløsning.

Rekvirent opplyser at uthuset ble innredet i ca. 1998, og det er ikke opplyst om bygningen er bruksendret for lovlig bruk.

Endring fra uthus/ bod til rom for varig opphold, er søknadspliktig, og krever godkjenning i kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader for eventuell bruksendring.

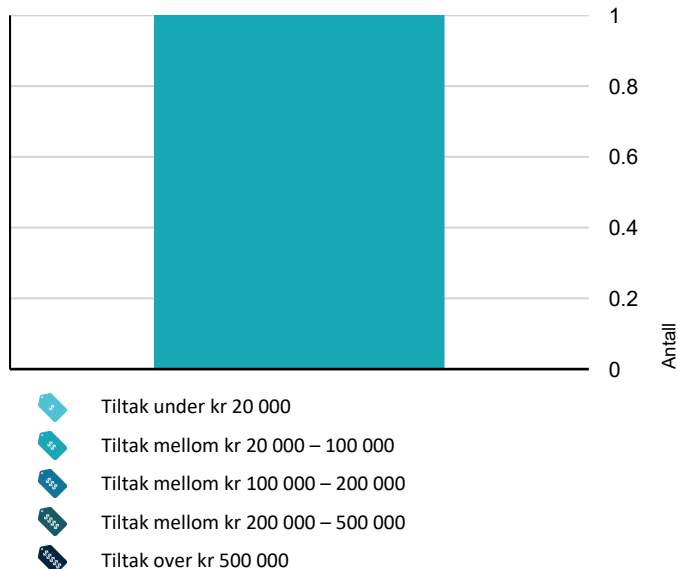
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

### Egenerklæring:

Rekvirent av tilstandsrapporten er ikke eier av fritidsboligen. Det kan være viktige opplysninger som bygnings sakkyndig ikke har fått tilgang på, og bygningsdeler som burde vært ytterligere kontrollert.

### 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.

### Utvendig vann- og avløpsanlegg:

Utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygnings sakkyndig 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

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


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

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)





 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1984

### Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent

### Anvendelse

#### Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Oppvarming:

Lukket vedovn i stue og i gang.

Panelovn på vegg på stue, soverom mot sør og på hygienerom.

Rekvirent opplyser at panelovnene fungerer som de skal.

### Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som vedlikeholdt. Opplysninger om oppgraderinger og endringer er opplyst av rekvirent.

### Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg med ny stue
2008	Nytt yttertak
2008	Ny ytterkledning
2016	Lagt inn strøm
2020	Oppgradert vanntilførsel fra bekk
2021	Utvidelse/ ombygging av terrasse

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking av takshingel og papptekking, og høyde på skorstein er besikket fra oppe på taket.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Årstall: 2008

Kilde: Rekvirent

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av yttertaket var tildekket av snø på befaringsdagen, og hele yttertaket kan ikke ansees som fullstendig kontrollert.

Yttertaket har kort gjenværende forventet levetid.

På befaringsdagen ble det påvist lokale skader i taktekkingen i overgang mot takrenne mot nord. Det ble påvist fukt og lekkasjer fra bak takrenne.

Ved gjennomføringer av skorsteiner ble det påvist sprekkdannelser i taktekkingen, noe som øker faren for fuktinntrenging.

Taktekking over takoverbygg ved terrasse har lav takvinkel og det er mulighet for at vann ikke renner av, men blir liggende på yttertaket.

#### Årsak:

Snøforholdene på befaringsdagen reduserer muligheten for fullstendig kontroll av yttertaket.

Lokale lekkasjer og sprekkdannelser i taktekkingen er forenelig med kort gjenværende forventet levetid.

Lav takvinkel og ujevnheter i tak under taktekking er forenelig med vann blir liggende igjen på yttertaket.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og yttertaket har kort gjenværende forventet levetid.

#### Risiko:

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

Vedvarende lekkasje og fuktpåkjenning kan utvikle seg til råteskader i treverk.

Vann som blir liggende på yttertaket kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og redusert levetid på taktekkingen.

Kort gjenværende forventet levetid medfører økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Manglende kontroll av hele yttertaket på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket. Forholdene kan medføre behov for lokale reparasjoner og utbedringer av yttertaket, noe som medfører økonomiske konsekvenser for kjøper. Utskifting av yttertak må påregnes innenfor den forventede levetiden til taktekkingen.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales at yttertaket kontrolleres av fagperson når snøforholdene gjør dette mulig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. For å sikre at fukt ikke trenger inn ved skorsteiner, anbefales det montering av heldekkende beslag.



Bilde viser fuktmåling ved påvist lekkasje i nedkant av yttertaket mot nord.



Bilde viser at vann blir liggende igjen på yttertaket på grunn av lav takvinkel og ujevnheter.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.  
Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har deformasjoner, skader og flere manglende nedløpsrør.  
Nedløpsrør mot øst har deformasjoner og skader.  
Yttertaket har ikke sikker adkomst til skorstein.

### Årsak:

Påkjenninger fra snø og elde er forenelig med deformasjoner og skader på takrenner.  
Manglende nedløpsrør og ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløpsrør samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk.  
Skader på nedløpsrør mot øst er forenelig med påkjenninger fra frost.  
Manglende takstige/ adkomst til skorstein er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift.

### Risiko:

Frostsprengte nedløpsrør, ikke tilfredsstillende bortledning av takvann og skader på takrenner, gir økt risiko for unødvendig fuktbelastning og skader på yttervegger, krypekjeller og grunnmur.  
Manglende takstige øker risikoen for at brannforebygger ikke kan utføre nødvendig tilsyn på skorstein.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdene medfører behov for utbedring av takrenner og bortledning av takvann, noe som medfører økonomiske konsekvenser for kjøper. Brannforebygger (feier) kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at takstige monteres til skorsteiner.  
Det anbefales at takrenner og nedløpsrør skiftes ut av fagkyndig, og bortledning utbedres.

# Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på manglende takstige



Bilde viser skader på takrenne og manglende nedløpsrør



Bilde viser deformasjoner på takrenner



Bilde viser frostsprengt nedløpsrør

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Tilbygg har yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående ytterkledning. Opprinnelig del har ukjent konstruksjon. Rekvirent opplyser at ytterkledningen er ifra ca. 2008.

Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.  
Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet, og det ble ikke påvist skader av betydning på befaringdagen.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da dette er en lukket konstruksjon. For inspeksjon av veggkonstruksjonen kreves det destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Ytterkledningen har ikke noe lufting/ ventilering.  
Ytterkledningen ligger nært terreng.

### Årsak:

Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.  
Liten avstand mellom terreng og yttervegg er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk

Risiko:  
Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.  
Liten avstand mellom trekledning og terreng gir økt fare for fuktopptak i kledningen, noe som kan resultere i råte- og soppdannelse over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Forholdet kan medføre at luftingen bak ytterkledningen bør utbedres, noe som medfører inngrep i konstruksjonen.

Liten avstand mellom ytterkledning og terreng kan medføre redusert levetid for kledningen og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av ytterkledning dersom skader oppstår.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll av kledningens tilstand og vurdere tiltak som å øke avstanden til terreng, for eksempel ved omlegging av terreng.



Bilde viser liten avstand mellom terreng og ytterkledning

## TG.2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra oppe på taket og fra inne i fritidsboligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting av takkonstruksjon vurderes som mangelfull.

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. Det må påregnes at snømengden på yttertaket må holdes lav.

### Årsak:

Begrenset lufting av takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

### Risiko:

Begrenset lufting av takkonstruksjon kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekkingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Konsekvens av manglende lufting avhenger av hvor hyppig bruken av fritidsboligen er. Begrenset lufting av takkonstruksjon kan skade konstruksjonen over tid i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på taktekkingen som kan medføre økonomiske konsekvenser for kjøper.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å åpne konstruksjon lokalt i takutstikk, og kontrollere oppbyggingen av takkonstruksjon/ lufting og vurdere eventuelle behov for utbedringer.

# Tilstandsrapport



Bilde viser luftehull til takkonstruksjon. Luftingen vurderes som ikke tilfredsstillende

## **TG.2** Vinduer

### Beskrivelse

Fritidsboligen har vinduer med varierende alder.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på soverom mot hygienerom har justeringsbehov.

Flere av vinduene er preget av elde og slitasje.

Vinduer har ikke tilfredsstillende beslag og tetthet mot vannbrett.

Ut ifra utseende og slitasje på vinduer, vurderes flere av vinduene å ha en begrenset gjenværende levetid.

### Årsak:

Manglende vedlikehold kan forklare justeringsbehov for vindu.

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

### Risiko:

Justeringsbehov på vinduer kan medføre behov for økt vedlikehold.

Slitasje på grunn av alder kan gradvis redusere tetthet og funksjon for vinduer og ytterdører, som over tid kan medføre høyere varmetap og fuktinntrenging.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

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

Kjøper bør påregne kostnader for å installere nødvendig beslag og sikre tetting for å forebygge fuktutfordringer.

#### Anbefalt tiltak:

Vindu bør justeres, og tetthet rundt vinduer bør utbedres.

På grunn av alder på vinduer, må det påregnes vedlikehold og mulig utskifting av tettelister og andre slidedeler.



Bilde viser manglende beslag og mulighet for fuktinntrenging ved vindu

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør med lite glassfelt med to-lags glass.  
Forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 40 år.

- Merknader:

Ytterdøren fungerte tilfredsstillende på befaringdagen.

Ytterdøren har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

På grunn av ytterdørens alder må det påregnes hyppigere vedlikehold fremover for å sikre videre bruk.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fritidsboligen har terrasse på ca. 34 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 16 m<sup>2</sup> er overbygget med tak.  
Terrasse er oppført i treverk. Rekkverkshøyde er omtalt lengre bak i rapporten.

Årstall: 2021

Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen fremstår som i normalt god stand.

Understøttelse av terrasse er ikke fullstendig kontrollert da terrassen er gjenbygget. Via mindre spalte fra vest kan det se ut som om understøttelse kan ha behov for utbedring/ ytterligere kontroll, da terrassen er oppbygget/ opprettet med treklosser.

Ut ifra tilgjengelig areal på befaringdagen kan ikke tilstanden på understøttelse beskrives tilstrekkelig. Ytterligere undersøkelser anbefales av fagkyndig.

Enkelte rekkverksbord har råteskader.

### Årsak:

Fuktpåvirkning over tid har gitt forhold som er forenelig med råteskader i rekkverk.

Manglende adkomst til underside av terrasse begrenser kontrollmuligheten av terrassen.

### Risiko:

Råteskader kan utvikle seg videre, og forårsake ytterligere skader.

Manglende kontroll av fundamentering kan medføre at det er avvik ved terrassen som ikke ble påvist på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Råteskade kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Manglende kontroll medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av terrassen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at råteskadede bygningsdeler skiftes ut.

Det anbefales at det etableres en inspeksjonsluke til areal under terrasse, og at fundamentering kontrolleres av fagkyndig.



Bilde viser oppretting/ fundamentering av terrasse.  
Bør kontrolleres ytterligere



Bilde viser eksempel på råteskade i rekkverk

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG.2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av heltre. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen 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/ møblelement etc. har vært plassert.

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

Under ildsted i stue er det skader på fliser.

#### Årsak:

Bevegelser og uegnet underlag for fliser er forenelig med påviste sprekker og skader.

#### Risiko:

Dersom underlag ikke utbedres, er det økt risiko for at ytterligere fliser også tar skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Forholdet medfører behov for utbedring/ utskifting av fliser for å lukke avviket.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at underlaget kontrolleres av fagkynidg, og at nye fliser/ overflater etableres.



Bilde viser skadede fliser under ildsted i stue

### TG.2 Krypjkjeller

#### Beskrivelse

Fritidsboligen har krypekjeller under hele bygningen.

Krypekjelleren har for lav høyde for å kunne krype under og kontrollere arealet. Krypekjelleren er kun kontrollert fra tilgjengelige steder rundt fritidsboligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er lagret materialer og annet organisk materiale under fritidsboligen.  
Det ble påvist utettheter i bjelkelaget fra krypekjeller.

## Årsak:

Manglende mulighet for innvendig kontroll av hele krypekjelleren samsvarer ikke med dagens krav/ anbefalinger fra Sintef byggforsk.  
Lagring av organisk materiale samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk, og er et avvik iht. NS 3600.  
Utettheter i bjelkelag samsvarer ikke med dagens krav til tetthet og fuktsikring.

## Risiko:

Manglende kontroll av krypekjelleren øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen. Sintef byggforsk anbefaler en høyde på minst 500 mm i krypekjeller, for å ha muligheten til å kontrollere arealet.  
Lagring av organisk materiale kan gi grobunn for sopp og råte, som kan spre seg til fritidsboligens konstruksjon.  
Utettheter i bjelkelag øker risikoen for redusert varmeisolasjon og trekk, samt mulig adkomst for skadedyr.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

### Konsekvens:

Manglende kontroll av deler av krypekjelleren på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på krypekjelleren.  
Forholdet medfører at det bør påregnes opprydding under fritidsboligen med fjerning av lagret materiell.  
Forholdet innebærer større sjanse for kulde/ trekk, dårligere inn klima og mulig økt behov for vedlikehold og utbedring av bjelkelaget over tid.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at utettheter identifiseres og tettes for å redusere risiko for fukt og trekk fra krypekjeller.  
Det anbefales at krypekjeller kontrolleres ytterligere av fagperson. Ved eventuell etablering av inspeksjonsluke fra vest vil tilgang til en større del av krypekjelleren være mulig.



Bilde viser utettheter i bjelkelag og lagring av treverk i krypekjeller

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører av heltre.

### - Merknader:

Innerdørene fungerte greit på befaringsdagen.  
Bruksmerker som riper og hakk i overflaten forekommer.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > HYGIENEROM

#### Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Hygienerom.

Rommet inneholder:

- Innredning med heldekkende servant.
- Dusjkabinett.
- Ventilasjon via avtrekksvifte i yttervegg.
- Jets vakuumpolett.

# Tilstandsrapport

- Veggmontert varmtvannsbereder.

Merknader:

Hygienerom må ikke forveksles med et fullverdig våtrom. Rommet har ikke noe vanntett sjikt på gulv eller vegger, og overflater og konstruksjoner vil få skader om de utsettes for vannpåkjenninger. Bruk av vann på rommet må skje med varsomhet. Dersom rommet skal kunne fungere som et fullverdig våtrom må alle gulv- og veggoverflater skiftes ut, og tettesjikt etableres.

Teknisk utstyr er ikke kontrollert. Rekvirent opplyser at toalettet fungerer som det skal.

Avløp fra servant og dusjkabinett er ført til terreng.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, og forbruksvann må bæres inn.

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsvann blir ført til terreng via plastrør til synkekum på vestsiden av fritidsboligen.

Avløpssystemet er ikke godkjent dersom det vurderes å legge inn vann permanent i fritidsboligen.

## TE 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken og hygienerom. Tilluft via veggventiler i oppholdsrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft mulighet til rom med avtrekksvifte (hygienerom).

#### Årsak:

Spalte under innerdør til rom med avtrekksvifte samsvarer ikke med dagens krav/ anbefalinger.

#### Risiko:

Manglende lufttilførsel til rom med avtrekksvifte øker risikoen for at avtrekksviften ikke fungerer tilfredsstillende, og kan medføre unødvendig fuktpåkjenning til rommet og fritidsboligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan bidra til dårlig inneklima, og kan være medvirkende til fuktskader.

#### Anbefalte tiltak:

Det anbefales at det etableres spalte under eller over innerdør til hygienerom.

# Tilstandsrapport



Bilde viser manglende spalte under innerdør til rom med avtrekksvifte

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Fritidsboligen har en veggmontert varmtvannsbereder som varmer opp varmtvann til dusjen. Varmtvannsberederen var ikke tilkoblet på befaringsdagen, og funksjon er dermed ikke kontrollert. Vanntilførsel til varmtvannsberederen går via slange fra vannpost som kan tilkobles utvendig kran. Rekvirent opplyser at varmtvannsberederen fungerer som den skal.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret. Standarden for tilstandsvurdering (NS 3600), krever lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å oppnå TG1.

### Årsak:

Manglende lekkasjesikring samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

### Risiko:

En eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller varmtvannsberederens tilkoblinger kan belaste konstruksjonen, på grunn av manglende lekkasjesikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lekkasjesikring av varmtvannsbereder for å sikre videre sikker bruk.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales at varmtvannsberederen lekkasjesikres iht. anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.  
Ledningsnett av 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.

**Det er ikke opplyst om når anlegget er installert.**

# Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det er ikke opplyst om hvem som har installert anlegget.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**I boligmappa.no ligger det samsvarserklæring for utført arbeid, datert den 02.06.2016. Det er ikke mulig å se hvilket arbeid samsvarserklæringen omfatter.**
- 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?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Det er ikke opplyst om noe varmgang eller brantilløp.**

## Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 at det ikke er opplyst om noen kontroll de siste fem årene, anbefales det en utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

Rekvirent for tilstandsrapporten er ikke eier av boligen, og rekvirent har begrenset kunnskap om boligen.

Undertegnede bygningsakkyndig 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).

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kjent. Ifølge Norges geologiske undersøkelse (NGU) foreligger det ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå grunnforholdene. For å kunne si noe sikkert om grunnforholdene må det utføres fysiske grunnundersøkelser.

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

Se opplysninger om terrengforhold for ytterligere informasjon.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Fritidsboligen er fundamentert på pilarer av lettklinkerblokker og vanger av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnarbeidet til tilbygget fremstår som stabilt og i normalt god stand.

I opprinnelig del var det merkbare skjevheter i gulv, som må sees i sammenheng med sviktende fundamentering.

### Årsak:

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

### Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økte skjevheter og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

### Anbefalt tiltak:

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

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har fall inn mot konstruksjon langs nordfasaden.

### Årsak:

Fallforholdene tilfredsstillende ikke anbefalingene fra Sintef byggforsk og kravene i NS 3600.

Overflatevann kan bli ledet inn mot konstruksjon.

### Risiko:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens:

Forholdet innebærer risiko for fuktproblemer, potensielle innvendige skader i krypekjeller og økte behov for vedlikehold eller utbedring av grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å justere terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen, og å kontrollere grunnmuren og krypekjeller for eventuelle fuktskader i forbindelse med tiltaket.

Kostnadsestimat omfatter utbedring av terrengforhold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Bilde viser terrengfall inn mot konstruksjon lags nordfasaden

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

##### Risiko:

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

Manglende rekkverk i trapper gir økt risiko for fallskader.

Utgått levetid på 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.

Ikke tilfredsstillende rekkverk i trapp og på terrasse kan medføre behov for utbedring av rekkverk og sikkerhet.

Krav til brannslukningsutstyr gjør at det må påregnes at brannslukningsapparat må skiftes ut.

##### Anbefalt tiltak:

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

Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstillende dagens krav i trapp og på terrasse.

Det anbefales at det monteres tilfredsstillende brannslukningsutstyr i fritidsboligen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

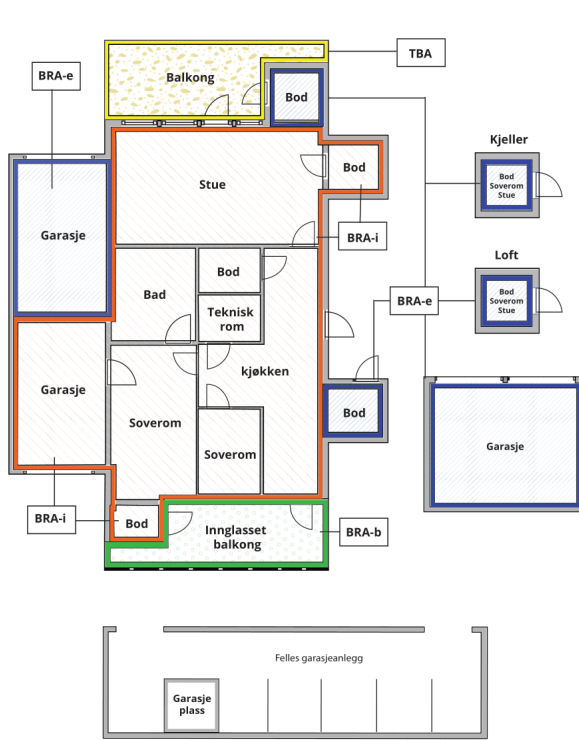
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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.

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62			62	34
<b>SUM</b>	<b>62</b>				<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>62</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, gang, hygienerom		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger fra megler.

Bruken stemmer overens med dagens bruk, men planløsningen er noe endret:

- På tegningen er det et vindfang/ entré ved inngangsdør. Dette rommet er ikke etablert.

- Delevegg mellom gang og hygienerom er ikke der den er på tegningen.

Det vurderes at avvikene fra tegningen er små, og bruken av rommene stemmer med omsøkt bruk.

Det anbefales at kommunen kontaktes for verifikasjon om planløsningen er godkjent, da det er de som forvalter lovverket.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rekvirent opplyser at utbedring av vannpost og terrasse er utført i løpet av de siste fem årene. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.

Arbeid som er utført som egeninnsats kan innebære økt risiko for at deler av utførelsen ikke er utført i henhold til gjeldende forskrifter, faglige krav eller bransjestandarder.

## Uthus med innredet rom

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, entré, innredet rom	

### 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 originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller plassering av bygningen. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen og plassering, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning og plassering fra da bygget ble tatt i bruk.  
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Om planløsningen og plasseringen av bygningen ikke er godkjent i kommunen, kan kommunen pålegg en eventuell tilbakeføring til opprinnelig godkjent planløsning.  
Rekvirent opplyser at uthuset ble innredet i ca. 1998, og det er ikke opplyst om bygningen er bruksendret for lovlig bruk.  
Endring fra uthus/ bod til rom for varig opphold, er søknadspliktig, og krever godkjenning i kommunen. Kjøper må påregne mulig tidsbruk og kostnader for eventuell bruksendring.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
11.5.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3425 ENGERDAL	15	120		0	1327.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Mjølleveien 34

### Hjemmelshaver

Neskværn Martin Oskar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert til, med naturen tett på eiendommen.

### Adkomstvei

Adkomstvei via privat vei.

Rekvirent har fremlagt saksutskrift fra 1997 som viser til godkjenning av bygging av vei til eiendommen over kommunal grunn. Det fremkomme av dokumentet at vedlikeholdet av veien hviler på eier av fritidsboligen.

### Tilknytning vann

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.

Det er lagt vann fra en bekk lengre opp i terrenget til vannpost på eiendommen. Rekvirent opplyser at utbedring av vannsystemet ble utført i 2021.

### Tilknytning avløp

Rekvirent opplyser at det er lagt ned en 3000 liters tett tank som er tilkoblet toalettet på hygienerommet. Rekvirent opplyser at denne blir tømt ca. en gang per år.

### Regulering

Tomten ligger i LNFR-område og kan gi begrensninger på hvilke tiltak som kan foretas på eiendommen. Forholdet kan også medføre økt tidsbruk og kostnader for kjøper ved eventuelle senere byggesøknader.

### Utvendig vann- og avløpsanlegg

Fritidsboligen hadde på befaringsdagen ikke innlagt vann, og avløpssystemet er kun tilkoblet toalett med egen vanntank. Avløp fra dusj og servanter blir ført til synkekum utenfor fritidsboligen. Det gjøres oppmerksom på at dersom vann skal legges inn i fritidsboligen, vil dette kunne medføre behov for endringer i avløpssystemet, og medfører godkjenning i kommunen. Dersom kjøper planlegger å legge inn vann permanent, bør kommunen kontaktes for retningslinjer og krav.

Slik dusjen er etablert er det mulig å koble en vannslange til kran ved inngangspartiet fra vannpost, som igjen er ført til varmtvannsbereider og dusj. Miljødirektoratet definerer vanntilførsel via hageslange som innlagt vann, og kan derfor medføre behov for godkjent avløpssystem. Det anbefales at kommunen kontaktes for redegjørelse av om løsningen er lovlig eller ikke. Ulovlig bruk av vanninstallasjoner kan medføre krav om tilbakeføring av godkjent bruk.

Tilstanden på utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke kontrollert da bygningssakkyndig ikke har tilstrekkelig kompetanse eller informasjon 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.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus med innredet rom



### Anvendelse

#### Byggeår

1984

#### Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent

#### Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Oppvarming:

Panelovn på vegg på innredet rom.

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

#### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholds/- og oppgraderingsbehov. Opplysninger om oppgraderinger og endringer er opplyst av rekvirent.

### Beskrivelse

Uthuset er oppført på samme måte som fritidsboligen på pilarer av lettklinkerblokker og bjelkelag med krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

- Flere av avvikene som er beskrevet på fritidsboligen gjelder også for uthuset som for eksempel krypekjeller, yttervegger, takkonstruksjon, vinduer/ dører og yttertak.

Bygningen har generelt vedlikeholdsbehov, og det bør påregnes kostnader for oppgradering og vedlikehold.

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

### Tilbygg / modernisering

1998	Isolert og innredet rom
1998	Tilbygg med redskapsbod

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.05.2026	Kun tegninger er gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	10.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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.