

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ørnholveien 9 , 2440 ENGERDAL

 ENGERDAL kommune

 gnr. 14, bnr. 14, fnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 14134-1022

Referansenummer: NC1101

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRE 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

Om byggemetoden:

Fritidsbolig oppført på vanger av betong og punkter av lettklinkerblokker.

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med torvtak.

Fritidsboligen fremstår som i normalt stand på befaringsdagen.

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.

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av torvtak.

Takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av ytterveggene har laftet tømmer.

Saltak av trekonstruksjoner.

Fritidsboligen har vinduer fra 2002, 2017, og fra byggeår.

Vinduer fra 2002 har tre-lags glass.

Vinduer fra 2017 har to-lags glass.

Vinduer fra byggeår har koblede enkle glass.

Inngangsdør og ytterdør til bod i tett utførelse.

Terrassedør med glassfelt med koblede enkle glass.

Fritidsboligen har terrasse mot vest på ca. 32 m², hvorav ca. 2 m² er overbygget med tak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv og gulvbelegg. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Innerdører med dørblad i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Overflater av baderomsplater i dusjsone. Øvrige overflater med trepanel og laftet vegg.

Gulvet har gulvbelegg med oppbrett på vegger.

Badet inneholder:

- Dusjkabinett med tette vegger.

- Gulvmontert toalett.

- Veggmontert innredning med heldekkende servant.

- Opplegg for vaskemaskin.

Badet ventileres via lufteventil i vinduet, samt åpningsbart vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/-frysenskap.

Ventilator over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Kjøkkenet har avtrekk over komfyr med avkast ført ut av bygget.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har badstue innenfor badet.

Badstuen har overflater med trepanel på vegger og i innvendig tak, og tregulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør.

Stoppekran og vannmåler er plassert på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i badstue.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med utvendig adkomst.

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.

Grunnmur av støpte vanger i betong. Tilbygg er oppført på punkter av lettklinkerblokker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

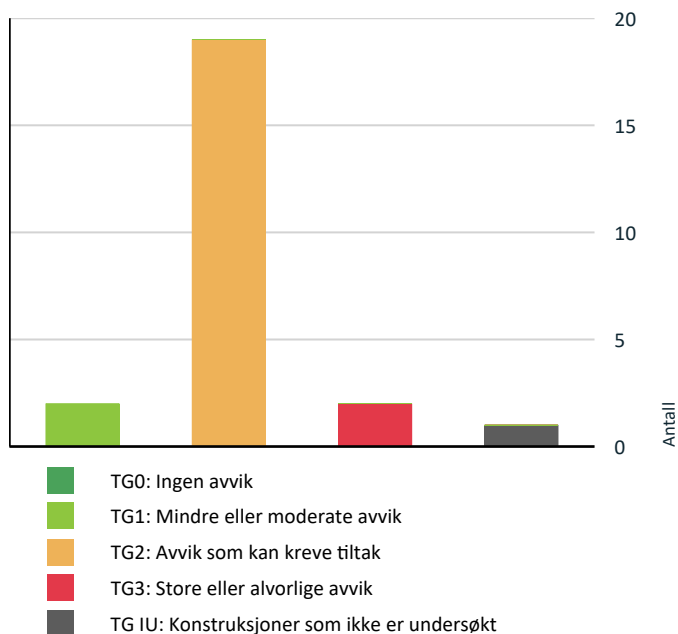
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger fra megler, datert den 27.01.2017.

Tegningen stemmer overens med dagens bruk.

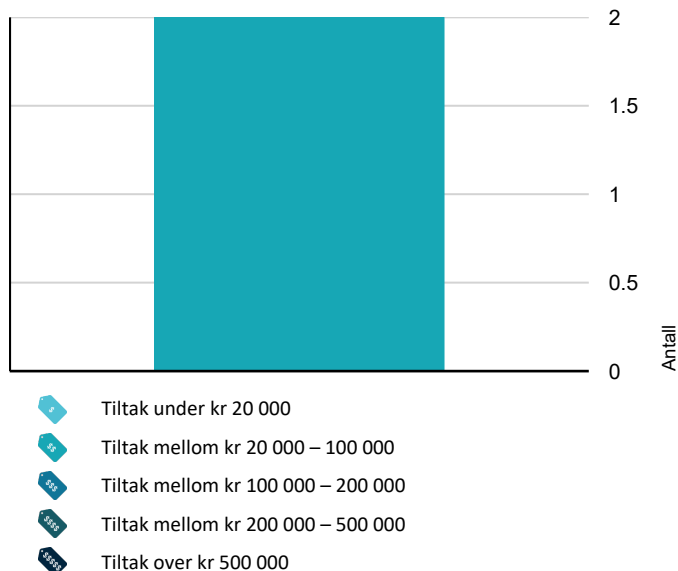
Sammendrag av boligens tilstand

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. På befaringsdagen var det snø rundt boligen, samt på taket og på uteområdet. Tilstandsrapporten er utarbeidet for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved fritidsboligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

Opplysninger om oppgraderinger og endringer, er opplyst av hjemmelshaver.

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 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.

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](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[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](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [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](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [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.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er hentet fra opprinnelige tegninger

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue.

Panelovn på vegg på soverom og stue/ kjøkken.

Varmekabler i utvidelse av stue og på bad.

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

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Tidligere overbygget terrasse mot nordvest er ombygget til utvidet stue.
2025	Vedlikehold	Utskifting av yttertak. Endret fra takshingel til torvtak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av torvtak og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan.

Yttertaket var på befaringsdagen tildekket med snø, og er ikke synlig. Taktekking er kun vurdert etter alder og forventet levetid.

Forblending på skorstein er ikke kontrollert.

Fra bakkeplan kan det se ut til at skorstein har tilfredsstillende høyde over tak.

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

Manglende kontroll av yttertak og skorstein på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekking og skorstein av fagperson, da yttertaket skorstein ikke ble kontrollert på befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Forventet levetid på takrenner er ca. 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Taksider mot øst har ikke takrenner.

Nedløpsrør mot nordvest er frostsprengt.

Takrenne mot sørvest mangler tilfredsstillende nedløpsrør og bortledning av takvann

Det er ukjent om det er noe takstige til skorstein. Det er krav til tilfredsstillende adkomst for feier/ brannforebygger. Brannforebygger kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

Årsak:

Manglende takrenne og manglende nedløpsrør samsvarer ikke med dagens krav.

Skader på nedløpsrør mot nordvest er forenelig med påkjenninger fra frost.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra yttertaket, øker belastningen på yttervegger og grunnmur.

Frostsprengt nedløpsrør kan føre til at vann blir ledet inn mot ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene medfører at det må påregnes mulig utbedring/ etablering av takrenner og nedløpsrør.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at takrenner og nedløpsrør utbedres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Frostsprengt nedløpsrør



Manglende takrenner og nedløpsrør

! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av stavlaft og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Deler av ytterveggene har laftet tømmer.

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:

På befaringsdagen ble det påvist råteskader i bærende hjørnesøyler flere steder.

Utvendig kledning har ikke luftespalte/ utluftings mulighet.

Det er liten avstand mellom yttervegg og terreng.

Over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt.

Nedre del av ytterveggene var på befaringsdagen tildekket med snø, og nedre del ble dermed ikke fullstendig kontrollert.

Årsak:

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

Manglende lufting av kledning samsvarer ikke med dagens krav til utførelse av yttervegger.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt.

Mellomrom mellom terreng og yttervegg er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Råteskade kan utvikle seg videre og reduserer bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, og redusere den forventete levetiden til ytterkledningen.

Manglende kontroll av deler av ytterveggene medfører risiko for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Liten avstand mellom terreng og yttervegg øker risikoen for at fukt- og råteskader kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Råteskader og liten avstand mellom yttervegg og terreng kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Over halvparten av forventet levetid på ytterkledningen er utløpt. Utskifting av ytterkledning må påregnes innenfor den forventede levetiden.

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

Manglende kontroll av yttervegger på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av ytterveggen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at råteskadede bygningsdeler skiftes ut.

Yttervegger anbefales ytterligere kontrollert av fagperson da hele ytterveggene er tilgjengelige.

Kostnadsestimat:

Estimatet omfatter punktvis utbedring av råteskader. Omfanget og kostnadene kan øke dersom råteskadene er større enn det som var synlig på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i søyle mot sørøst



Råteskade i søyle mot øst ved tilbygg



Råteskade i søyle mot nordvest



Råteskade i søyle mot sørvest. Liten avstand mellom yttervegg og terreng

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne i fritidsboligen og utvendig fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte på tilbygg mangler netting/ tetting for insekter og fugler.

Netting i luftespalte på opprinnelig del har skader/ utetheter.

Årsak:

Skader i netting i luftespalte er forenelig med elde og slitasje over tid. Manglende netting samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

Skader i netting i luftespalte øker risikoen for adkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av netting i luftespalter.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at løsning/ utbedring av netting vurderes og utbedres av fagperson.



Skade på netting i luftespalte



Manglende netting i luftespalte

TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har vinduer fra 2002, 2017, og fra byggeår.

Vinduer fra 2002 har tre-lags glass.

Vinduer fra 2017 har to-lags glass.

Vinduer fra byggeår har koblede enkle glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er preget av elde og har justerings- og vedlikeholdsbehov.

Over halvparten av forventet levetid er utløpt på vinduer fra byggeår og fra 2002.

Omramminger rundt vinduer har sprekkdannelser og lokale skader.

Årsak:

Justeringsbehov er forenelig med elde og slitasje.

Slitasje på omramminger er forenelig med elde og slitasje.

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vinduer fra 2002 og byggeår er utløpt.

Risiko:

Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.

Videre slitasje på omramminger øker risikoen for at skader og sprekkdannelser utvikler seg.

Redusert levetid på vinduer øker risikoen for at vinduene må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene medfører behov for vedlikehold og justering av vinduer.

Slitasje på omramminger kan medføre behov for utskifting.

Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av vinduer må påregnes innenfor den forventede levetiden.

Anbefalt tiltak:

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes av fagperson.

TG 2 Dører

Inngangsdør og ytterdør til bod i tett utførelse.

Terrassedør med glassfelt med koblede enkle glass.

Alle åpningsbare dører ble funksjonstestet på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettelister på inngangsdør har slitasje og utettheter,
Terrassedør har manglende skurer til dørvrider.
Ytterdører har generelt vedlikeholdsbehov.
Over halvparten av forventet levetid er utløpt.

Årsak:

Slitasje på tettelister og vedlikeholdsbehov er forenelig med elde og slitasje.
Slitasje over tid kan forklare manglende skurer til dørvrider.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på ytterdører er utløpt.

Risiko:

Vedlikeholdsbehov, samt kort gjenværende levetid øker risikoen for at ytterdører må skiftes ut.
Slitasje på tettelister øker risikoen for at kald trekk og fuktskader kan oppstå.
Manglende skurer til dørvrider på terrassedør kan resultere i at funksjon blir redusert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for vedlikehold og utbedring av tetthet.
Over halvparten av forventet levetid er utløpt. Utskifting av ytterdører må påregnes innenfor den forventede levetiden.

Anbefalt tiltak:

Ytterdører bør vedlikeholdes av fagperson.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har terrasse mot vest på ca. 32 m², hvorav ca. 2 m² er overbygget med tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist råteskader i en rekkverk søyle.
Terrassen var på befaringsdagen tildekket med snø, og overflater er ikke kontrollert. Eventuelt krav om rekkverk er ikke kontrollert, da avstand til terreng ikke lar seg kontrollere på grunn av snøforholdene.
Arealavvik kan forekomme, da terrassen var tildekket med snø.

Årsak:

Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenelig med påviste råteskader i rekkverk søyle.
Snøforholdene resulterte i begrenset kontrollmulighet av overflater.

Risiko:

Råteskader kan utvikle seg videre, og forårsake ytterligere skader.
Det kan være avvik ved terrassen som ikke ble påvist og avdekket på befaringsdagen grunnet snøforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Råteskader kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
På grunn av snøforholdene får ikke kjøper en fullstendig beskrivelse av terrassen.

Anbefalt tiltak:

Terrassen anbefales ytterligere kontrollert av fagperson, da snøforholdene gjør dette mulig.
Det anbefales at råteskadede bygningsdeler skiftes ut.

Kostnadsestimat:

Estimatet omfatter utbedring av råteskade. Omfanget og kostnadene kan øke dersom råteskadene er større enn det som var synlig på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskade i rekkverk søyle

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendig er det tregulv, fliser og gulvbelegg. 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.

På befaringsdagen ble det påvist knirk og merkbare skjevheter i gulv i flere rom.

Enkelte fliser ved terrassedør har bom/ hulrom under seg.

Årsak:

Slitasje på overflater er forenelig med elde og slitasje.

Skjevheter i underliggende konstruksjon kan forklare knirk i gulv.

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

Risiko:

Slitasje på overflater kan føre til behov for utskifting av overflater.

Knirk i gulv kan redusere bokvaliteten.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Knirk i gulv lage støy og kan for enkelte være irriterende.

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at overflater kontrolleres av fagperson. Dette for å avklare vedlikeholdsbehov på overflater.



Bilde viser flis med bom/ hulrom under seg

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Fritidsboligen har krypkjeller under hele fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren har for lav høyde for å krype under å kontrollere arealet. Krypkjelleren er kontrollert fra yttervegg mot sør. Krypkjeller under bod med utvendig adkomst og soverom mot sørvest er ikke tilgjengelig.

Plater under bjelkelaget er ikke tilfredsstillende festet til konstruksjonen.

På befaringsdagen ble det påvist utettheter ved en plater under bjelkelaget.

Årsak:

Lav høyde og manglende kontrollmulighet i krypkjeller samsvarer ikke med dagens anbefalinger iht. Sintef byggforsk.

Manglende innfesting og utetthet i plater under bjelkelaget samsvarer ikke med anbefalinger fra Sintef byggforsk.

Risiko:

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

Løse plater har økt risiko for at de kan løsne og falle ned på bakken

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende kontroll av deler av krypkjelleren på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på krypkjelleren.

Forholdene kan medføre behov for utbedring av påviste avvik.

Anbefalt tiltak:

Krypkjeller anbefales ytterligere kontrollert av fagperson da store deler av krypkjelleren ikke kunne kontrolleres på befaringsdagen, grunnet manglende adkomst. Dette for å avklare tilstand og behov for mulig utbedring.



Bilde viser lav høyde i krypkjeller



Bilde viser eksempel på skadet plate under bjelkelaget.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med dørblad i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdør til soverom mot sørøst har justeringsbehov. Øvrige dører har normal bruksslitasje som riper og hakk i overflaten.

Årsak:

Innerdør med justeringsbehov kan forklares med manglende vedlikehold og bevegelser i konstruksjon.

Risiko:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Tilstanden på innerdøren 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater av baderomsplater i dusjsone. Øvrige overflater med trepanel og laftet vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater har sprekker i plateskjøter og lokale skader.

Baderomsplater mangler sokkelprofil i bunn.

Det er trepanel/ uegnet materiale i dusjens våtsone.

Årsak:

Sprekkekannelse mellom plater i dusjsone har en størrelse som gjør at de ikke kan ansees som vanntett.

Utførelsen av baderomsplater samsvarer ikke med dagens krav til utførelse.

Uegnet materiale i våtsone er ikke forenelig med dagens krav.

Risiko:

Sprekker i plateskjøter mellom baderomsplater og manglende sokkelprofil gir økt risikoen for svekket tettesjikt, og fuktskader i plater og konstruksjon kan oppstå.

Ved uegnet materiale i våtsone til dusj, kan konstruksjon og overflater få skader ved direkte fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet innebærer at tetthet mellom platene kan kreve utbedring/ utskifting av plater.

Forholdet medfører at dusjing må skje innenfor dusjvegger.

Anbefalt tiltak:

Tetthet i dusjsonen anbefales utbedret av fagperson.



Bilde viser spekk mellom baderomsplater



Bilde viser uegnet materiale i dusjens våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har gulvbelegg med oppbrett på vegger. Gulv utenfor dusjsonen er tildekket med heller av plast.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det påvist knirk i gulv i dusjsonen.

I hjørner utenfor dusjsonen ble det påvist sprekker i gulvbelegget.

Gulvbelegg under heller av plast er ikke kontrollert, grunnet manglende adkomst.

Eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner på badet vil ikke bli ført til sluk.

Årsak:

Knirk i gulv under gulvbelegg kan være indikasjon på utettheter i gulvbelegget.

Slitasje, bruk og elde kan forklare sprekker i hjørner i gulvbelegget.

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

Risiko:

Manglende kontroll av gulvbelegg utenfor dusjsonen øker faren for at det kan være skader som ikke ble påvist på befaringsdagen.

Utettheter i gulvbelegget øker risikoen for at fuktskader kan oppstå.

Manglende lekkasjesikring av utstyr på våtrommet øker risikoen for at skader oppstår ved en eventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende kontroll av gulv utenfor dusjsonen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på gulvet.

Lekkasjevann fra toalett, vask eller andre vannrør ledes ikke til sluk.

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

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at sprekke-dannelser i gulvbelegg og lekkasjesikring av våtrommet vurderes av fagkyndig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.



Bilde viser eksempel på sprekke-dannelse i gulvbelegget

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med gulvbelegg klemt under klemring.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse.

Forventet levetid på membran av gulvbelegg er ca. 25 år.

Forventet levetid på baderomsplater på våtrom er ca. 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt.

Synlige utettheter i gulvbelegget og i baderomsplater medfører at tettesjiktet ikke kan ansees som vanntett.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på membran/ tettesjiktet er utløpt på både gulv og vegg.

Risiko:

Utgått forventet levetid på tettesjiktet, samt påviste skader øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Utløpt forventet levetid på tettesjiktet og påviste skader kan medføre behov for utskifting av tettesjikt. For å skifte tettesjiktet må våtrommet bygges opp på nytt.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid, og det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder:

- Dusjkabinett med tette vegger.
- Gulvmontert toalett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett har skader på glideskinner.

Årsak:

Elde og slitasje kan forklare skader på glideskinner.

Risiko:

Skader på dusjkabinett øker risikoen for at dusjkabinettet må skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Slitasje på dusjkabinett kan medføre behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at tilstanden på innredningen vurderes av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare årsak og behov for mulig utskifting.

Tilstandsrapport



Bilde viser skade på glideskinner til dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet ventileres via lufteventil i vinduet, samt åpningsbart vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull iht. fuktbelastning.

Årsak:

Ventilering kun via åpningsbart vindu samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning i rommet, og øker risikoen for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

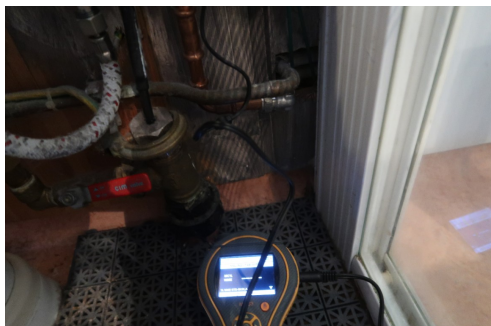
Det anbefales at ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i våtrommet kontrolleres av ventilasjonsfaglig person. Dette for å avklare ventilasjonsløsningen og kapasiteten på anlegget.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom grunnet manglende adkomst bak kjøkkeninnredning. Det ble kontrollert for fukt inne i deleveggen fra våtrommet via gjennomføring av vannrør. Det kunne ikke påvises skadelig fukt i delevegg på befaringsdagen. 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. Ved fuktsøk på overflater ble det påvist høyere verdier i nedre del av baderomsplatene. Høyere verdier i nedre del av baderomsplater er forenelig med mulig fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Det må utføres ytterligere undersøkelser av fagkyndig for å avklare tilstanden på bakenforliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Fuktmåling via rørgjennomføring



Fuktsøk i øvre del av våtromsplater



Fuktsøk i nedre del av våtromsplater

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.
Ventilator over komfyr med avkast ført ut av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår som i normal stand, med normal bruksslitasje. Det forekommer riper, hakk og slitasje på overflater.
Kjøkkenkran lot seg ikke åpne helt, da kranen er i konflikt med flislagt vegg.

Årsak:

Montering av fliser på vegg har resultert i at kjøkkenkran ikke kan åpnes helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører at vanntrykket i kranen er redusert.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at forholdet kontrolleres av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare mulig utbedring av forholdet.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk over komfyr med avkast ført ut av bygget.
Avtrekket fungerte på befaringsdagen. Det bemerkes at avtrekksviften er eldre, og kan ha begrenset gjenværende levetid.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Fritidsboligen har badstue innenfor badet.
Badstuen har overflater med trepanel på vegger og i innvendig tak, og tregulv.

Badstuovn er ikke kontrollert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulv er et uegnet materiale på gulv i badstue.
Ventilasjon av badstuen vurderes som ikke tilfredsstillende.

Årsak:

Tregulv i badstue er ikke forenelig med anbefalinger fra Sintef byggforsk.
Ventilasjonsløsningen ventileres ikke mot tilstøtende bad, slik anbefalinger i Sintef byggforsk tilsier.

Risiko:

Tregulv i badstuer øker faren for fuktskader.
Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan øke belastningen på badstuovn, og kan medvirke til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Tregulv i badstue kan medføre behov for utskifting av gulvoverflate.
Ikke tilfredsstillende ventilasjon kan resultere i dårlig luftkvalitet og ubehag for brukere.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at ventilasjonen i badstuen kontrolleres av ventilasjonsfaglig person. Dette for å avklare behov for utbedring og anbefalt løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i hovedsak av kobberør.
Stoppekran og vannmåler er plassert på bad.
Anbefalt brukstid til innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt.
Stoppekran mangler merking.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt.
Manglende merking av stoppekran samsvarer ikke med dagens krav.

Risiko:

Begrenset forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.
Manglende merking av stoppekran kan medføre at kranen ikke kan lokaliseres hurtig ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

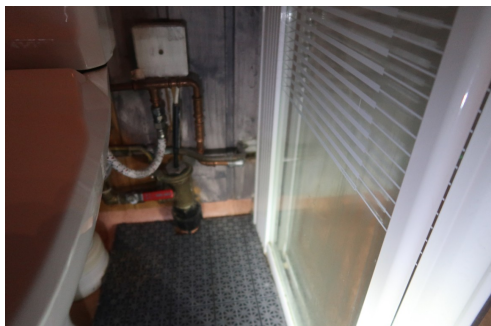
Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid for vannrør er utløpt. Utskifting av vannrør må påregnes innenfor den forventede levetiden til vannrørene.
Om stoppekran ikke kan lokaliseres og vann avstenges ved en eventuell lekkasje, vil omfanget av lekkasjen bli betydelig større.

Anbefalt tiltak:

Anlegget anbefales nærmere undersøkt av fagkyndig rørlegger. Dette for å avklare behov for eventuell utbedring, og anbefalte løsninger.

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende merking av stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Anbefalt brukstid for innvendige vann- og avløpsrør i bolig, er i henhold til Sintef byggforsk ca. 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er utløpt.

Lufting av avløp er ikke ført over tak. Lufting via vakuumentil på badet.

Årsak:

Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og over halvparten av forventet levetid på vannrør er utløpt.

Manglende lufting av avløp over tak samsvarer ikke med dagens krav.

Risiko:

Begrenset forventet levetid øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Over halvparten av forventet levetid for avløpsrør er utløpt. Utskifting av avløpsrør må påregnes innenfor den forventede levetiden til avløpsrørene.

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 eventuell utbedring, og anbefalte løsninger.



Bilde viser plassering av vakuumentil for lufting av avløp

TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen på badet tilfredsstiller ikke dagens krav.

Årsak:

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

Risiko:

Manglende mekanisk avtrekk på våtrommet øker risikoen for unødvendig fuktpåkjenning på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at ventilasjonsløsningen og luftutskiftingen i fritidsboligen kontrolleres av ventilasjonsfaglig person. Dette for å anbefale løsning og kapasitet på ventilasjonsanlegget.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i badstue.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet levetid er utløpt på varmtvannsberederen.

Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret.

Årsak:

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

Plasseringen samsvarer ikke med dagens krav til lekkasjesikring.

Risiko:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

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

Manglende lekkasjesikring kan resultere i fuktskader ved en eventuell lekkasje.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med utvendig adkomst.

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

Tilstandsrapport

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.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Tilbygget er oppført på et tidspunkt der det var krav om samsvarserklæring/ dokumentasjon. Det er ikke fremlagt noe samsvarserklæring eller dokumentasjon.
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 Det er ikke opplyst om at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om noe varmgang eller branntilløp.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja I sikringsskapet mangler det et deksel ved en sikring. Manglende deksler medfører fare for berøring på strømførende ledninger. På grunn av anleggets alder, 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

Undertegnede bygnings sakkyndig 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).

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende deksel ved sikring

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 vanger av betong og pilarer, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen. Se opplysninger ved punkt for terrengforhold for mer informasjon.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpte vanger i betong. Tilbygg er oppført på punkter av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve grunnmuren var tildekket på befaringsdagen, og er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst. På befaringsdagen var det merkbare skjevheter i gulv i flere rom.

Årsak:

Undersøkelsen er begrenset på grunn av snøforholdene på befaringsdagen. Skjevheter i gulv inne i fritidsboligen er forenelig med bevegelser/ setninger i grunnmur.

Risiko:

Grunnet manglende adkomst for kontroll av grunnmur, er det en risiko for at det er skader som ikke ble påvist på befaringsdagen. Videre bevegelser i konstruksjonen gir økt risiko for ytterligere skjevheter i innvendige gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende kontroll av grunnmur på befaringsdagen, medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden på grunnmuren. Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at grunnmur kontrolleres ytterligere av fagperson når grunnmuren er tilgjengelig. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.

Terrengforhold

Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt fritidsboligen var tildekket med snø.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på

Tilstandsrapport

konstruksjonen. Sintef byggforsk anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (ca. 2 cm fall per meter). Ikke tilfredsstillende terrengfall fra konstruksjonen øker belastningen på dreneringen, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen. Det anbefales at terrengforhold kontrolleres ytterligere av fagperson da snøforholdene gjør det mulig.

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 befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

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

Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

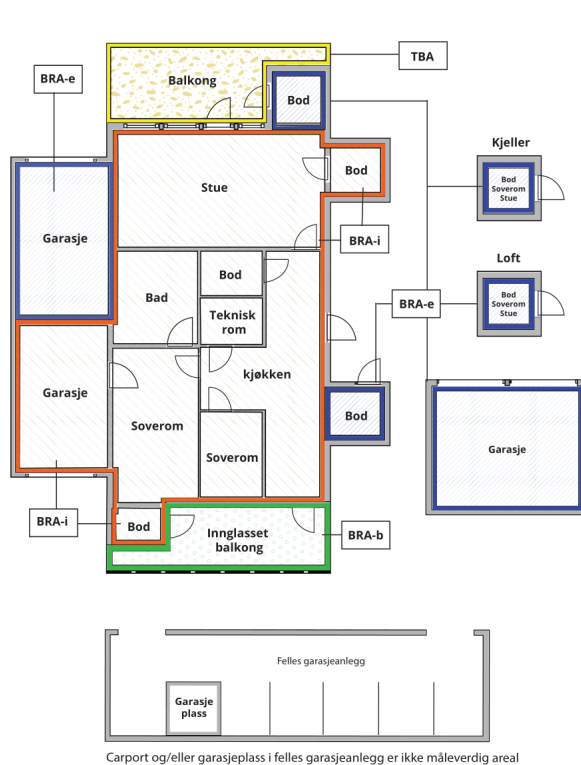
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	80			80	32	6	86
SUM	80				32	6	86
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, badstue, bad		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealet i bod med utvendig adkomst, og deler av arealet på soverom mot sørvest er ikke målbart grunnet himlingshøyde under 1900 mm.

Areal av terrasse er skjønnsmessig vurdert, da terrassen var tildekket med snø på befaringsdagen. Areal kan ikke ansees som sikkert, og arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra megler, datert den 27.01.2017. Tegningen stemmer overens med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Yttertaket ble utskiftet i 2025. Hjemmelshaver har fremlagt tilbudsbeskrivelse og faktura. Faktura er datert den 23.06.2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Sondre Lillebo	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3425 ENGERDAL	14	14	11	0	887.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ørnholveien 9

Hjemmelshaver

Buset Knut Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse. Fint turterreng i dirkede nærhet.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei.

Regulering

Området er regulert for fritidsbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026	Det er kun tegninger som er kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	02.03.2026	Oppdatert rapport med endring under punkt for terrasse.

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 funksjonssprøving 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.