

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Øvre Vedflata 1 , 2460 OSEN
 ÅMOT kommune
 gnr. 36, bnr. 914

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 14134-1025

Referansenummer: NB6625

Autorisert foretak: BYGGMESTER SONDRÉ LILLEBO AS



Byggmester
Sondre Lillebo AS

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

Byggmester Sondre Lillebo AS

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

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

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

Bedriftens mål er å kunne levere tjenester av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Sondre Lillebo

Sondre Lillebo

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 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:

Fritidsboligen er oppført på ringmur av ringmurselementer og støpt plate mot grunn.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående- og liggende trekledning.
Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takshingel.

Fritidsboligen fremstår som i normal stand på befaringsdagen.
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: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takshingel.
Takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende ytterkledning.

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

Fritidsboligen har vinduer fra 2021. Vinduene har tre-lags glass.
Inngangsdør med små glassfelt.
Terrassedør med glassfelt.
Ytterdør til bod med utvendig adkomst i tett utførelse.

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 40 m².
Hjemmelshaver opplyser at det er etablert en terrasse ved inngangspartiet. Denne terrassen ble ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet snøforholdene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv og fliser. Veggene har trepanel og fliser.
Innvendige tak har trepanel.

Innerdører med formpressede dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad mot entré
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.
Badet inneholder:
- Dusjvegger i glass.
- Veggmontert toalett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Bad innenfor soverom
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.
Badet inneholder:
- Dusjvegg i glass.
- Veggmontert toalett.

- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Avtrekksvifte i yttervegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad mot entré.
Stoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.
Enkelte kobberrør i bod med utvendig adkomst.

Avløpsrør av plast.

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

Varmtvannsbereider på ca. 194 liter plassert i bod med utvendig adkomst.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Ledningsnett i hovedsak av skjul 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 ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

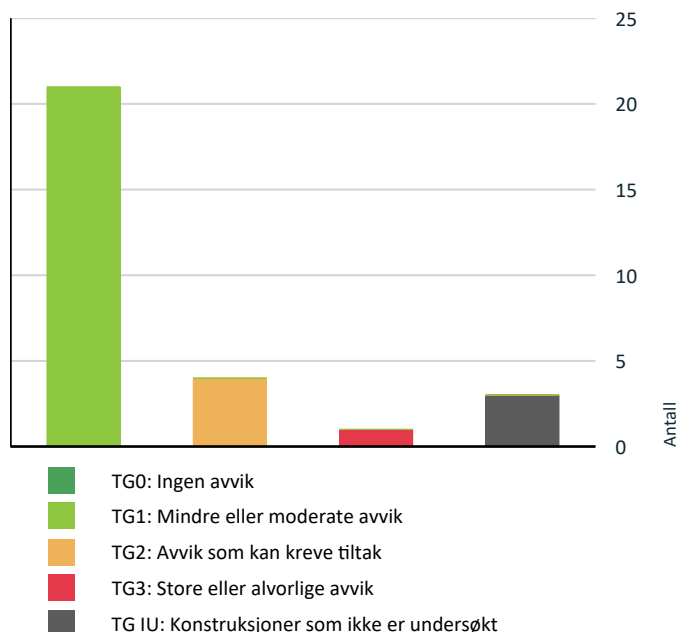
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fremlagt tegninger fra megler. Planløsningen/ bruken stemmer overens med dagens planløsning.

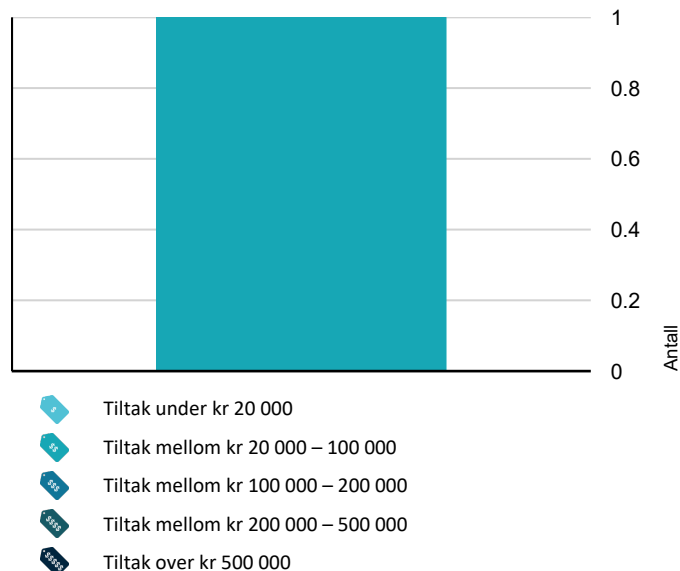
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Utvendig vann- og avløpsanlegg:

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

Sintef byggforsk:

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

Hullboring:

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-2, skal det bores hull fra tilstøtende rom for våtrom og rom under terreng, og kontrolleres for fukt inne i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at fuktkontroll inne i delevegg mot våtsone og i rom under terreng kun gjelder akkurat der hullet er plassert. Det utelater ikke muligheten for fuktskader andre steder i konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er opplyst av
hjemmelshaver.

Anvendelse

Standard

Bygningen har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue.

Panelovn på vegg på soverom, bod med utvendig adkomst og stue/ kjøkken.

Varmekabler i entré og på bad.

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

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Utvidelse og drenering av gårdsplass.
2024	Montering av varmepumpe
2025	Terrasse ved inngangsparti (ikke kontrollert på befaringsdagen)
2025	Etablering av skigard

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besiktiget fra bakkeplan, da yttertaket var tildekket med snø og det ikke er sikkerhetsforsvarlig å gå på tak.

Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Merknader:

Yttertaket var tildekket med snø og blir kun vurdert etter alder.

Risiko:

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

Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

Tilstandsrapport

! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fritidsboligen mangler snøfangere på deler av yttertaket.
Fritidsboligen mangler takstige for adkomst for feier.

Årsak:

Manglende snøfangere på yttertaket samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.
Manglende takstige/ adkomst til skorstein er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift.

Risiko:

Manglende snøfangere medfører økt risiko for at snø raser ned fra tak, som kan skade personer og påføre takrenner belastningsskader.
Manglende takstige øker risikoen for at brannforebygger ikke kan utføre nødvendig vedlikehold på skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende snøfangere kan medføre behov for montering av snøfangere.
Brannforebygger kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at adkomst til brannforebygger og snøfangere etableres av fagperson.

Kostnadsestimat omfatter etablering av adkomstvei for brannforebygger og snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående- og liggende ytterkledning.
Anbefalt intervall for maling av fasader er ca. 10 år.
Forventet levetid på ytterkledning av tre er ca. 50 år.

Merknader:

Ytterveggene fremstår som stabile på befaringstidspunktet.
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 befaringsdagen.

Nedre del av ytterkledningen er ikke kontrollert på grunn av snøforholdene. Det anbefales at ytterkledningen kontrolleres av fagkyndig når snøforholdene gjør dette mulig.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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

Merknader;

Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fritidsboligen har vinduer fra 2021. Vinduene har tre-lags glass.

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 hemsrom mot vest, og vinduer på våtrom har justeringsbehov.

Årsak:

Justeringsbehov er forenelig med normal elde og slitasje.

Risiko:

Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene innebærer at vinduer må justeres for å fungere tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Vinduer bør justeres av fagperson.



Bilde viser hvor vinduet er i konflikt med karm

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med små glassfelt.

Terrassedør med glassfelt.

Ytterdør til bod med utvendig adkomst i tett utførelse.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har justeringsbehov.

Årsak:

Justeringsbehov er forenelig med normal elde og slitasje.

Risiko:

Justeringsbehov øker risikoen for at slitasjeskader skal oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

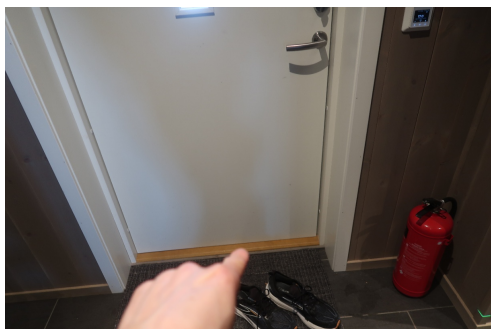
Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdene innebærer at ytterdøren må justeres for å fungere tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Ytterdøren bør justeres av fagperson.



Bilde viser ytterdør med justeringsbehov

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 40 m².

Hjemmelshaver opplyser at det er etablert en terrasse ved inngangspartiet. Denne terrassen ble ikke oppmålt på befaringsdagen grunnet snøforholdene.

Merknader:

Siden det ikke er mulig å kontrollere terrassene på grunn av snøforholdene, er det en risiko for at det kan være skader som ikke var synlig på befaringsdagen, og som kan medføre behov for tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig når snøen er borte.



Snødekket terrasse



Snødekket terrasse ved inngang (ikke oppmålt)

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det tregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Bod med utvendig adkomst har grovstøpt betong.

Merknader:

Fritidsboligen har 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.

Grovstøpt betong i bod med utvendig adkomst har sprekkdannelser og ujevnheter. Dette må ansees som normalt, da grovstøpt betong vanligvis ikke er ferdig overflate i et rom.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fritidsboligen har innvendig trapp mellom 1. etasje og hems.

Merknader:

Hems har ikke målbart areal grunnet himlingshøyde under 1900 mm, og det er dermed ingen formelle krav til utførelse av trappen. Det er ikke noe håndløper på vegg. Det anbefales at håndløper monteres for å trygge bruken av trappen.



Bilde viser trapp mellom 1. etasje og hems

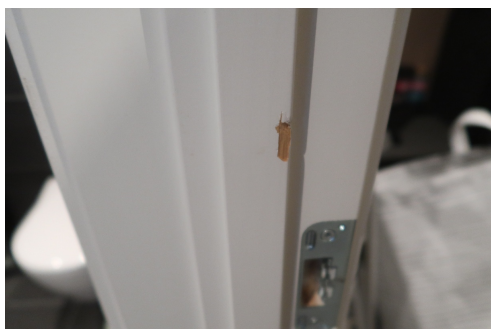
! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med formpressede dørblad.

Merknader:

Innerdørene fungerte fint på befaringsdagen. Innerdørene har normal bruksslitasje på overflater. Riper og hakk forekommer. Innerdør til bad ved entré har en lokal skade i dørkarmen.



Lokal skade i dørkarm til bad mot entré

VÅTROM

1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Merknader:

Overflatene fremstår som hele, og i normal stand på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold i dusjsonen er tilfredsstillende. Oppkant ved innerdør er for lav for at rommet skal kunne vurderes som lekkasjesikret.

Årsak:

Oppkant ved innerdør samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende oppkant ved innerdør øker risikoen for at skader kan oppstå ved en eventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av lekkasjesikring av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at våtrommet lekkasjesikres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Bilde viser at oppkant ved innerdør er lavere enn kravene på oppføringstidspunktet

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.
Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om utførelsen, samt redusere verdien av fritidsboligen.



1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder:

- Dusjvegger i glass.
- Veggmontert toalett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Merknader:

Innredningen framstår som i normal stand, med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD MOT ENTRÉ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Merknader:

Overflatene fremstår som hele, og i normal stand på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold i dusjsonen er tilfredsstillende. Oppkant ved innerdør er for lav for at rommet skal kunne vurderes som lekkasjesikret.

Årsak:

Oppkant ved innerdør samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende oppkant ved innerdør øker risikoen for at skader kan oppstå ved en eventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av lekkasjesikring av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at våtrommet lekkasjesikres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Bilde viser at oppkant ved innerdør er lavere enn kravene på oppføringstidspunktet

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og klemring av plast med synlig slukmansjett under klemring.
Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Merknader:

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelsen.

Det anbefales at det fremskaffes dokumentasjon på utførelse. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om utførelsen, samt redusere verdien av fritidsboligen.



1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder:

- Dusjvegg i glass.
- Veggmontert toalett.
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.
- Avtrekksvifte i yttervegg

Merknader:

Innredningen framstår som i normal stand, med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD INNENFOR SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjonen ligger mot yttervegg og mot soverom med plassbygget innredning, og det er dermed ikke mulig å bore og kontrollere for fukt inne i konstruksjonen.

Merknader:

Manglende hulltaking øker risikoen for mulige fuktskader inne i konstruksjonen. Det anbefales at innredningen demonteres og hulltaking utføres.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/- fryseskap.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand.
Det ble ikke påvist fukt fremfor oppvaskmaskin eller kjøleskap.
Komfyrvakt er ikke ferdig montert. Det anbefales at denne monteres av fagkyndig.
Kjøkkenet er utstyrt med lekkasjefølere for oppvaskmaskin. Lekkasjefølere bør kontrolleres jevnlig for å forsikre seg om at denne fungerer tilfredsstillende.
Manglende funksjon for lekkasjefølere øker risikoen for at skader oppstår ved en eventuell lekkasje.

1. ETASJE > STUE/ KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i hovedsak av rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad mot entré. Enkelte kobberør i bod med utvendig adkomst.
Stoppekran er plassert i bod med utvendig adkomst.

Lekkasjesikring:

Avrenning fra rør-i-rør systemet blir ført til bad mot entré. Oppkant ved innerdør på bad er vurdert tidligere i rapporten som ikke tilfredsstillende, og en eventuell lekkasje fra rør-i-rør systemet vil ikke nødvendigvis bli ledet til sluk. Årsak, risiko, konsekvens og tiltak for lekkasjesikring, er vurdert under punkt for bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Merknader:

Fritidsboligen har ikke noe etablert stakeluke til avløp. Stakemulighet via sluk og andre avløpsrør.

Lufting av avløp er ikke ført over tak, men luftes via vakuumventil i bod med utvendig adkomst. Ikke tilfredsstillende lufting av avløp kan resultere i dårlig avrenning og lukt fra anlegget. Det er ikke opplyst om slike problemer med anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert i bod med utvendig adkomst.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Merknader:

Varmtvannsberederen er lekkasjesikret med en lekkasjeføler. Lekkasjeføleren bør kontrolleres jevnlig for å forsikre seg om at denne fungerer tilfredsstillende. Manglende funksjon for lekkasjeføler øker risikoen for at skader oppstår ved en eventuell lekkasje.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 entré.

Ledningsnett i hovedsak av skjul 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.

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av fritidsboligen, datert den 27.10.2021.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På befaringsdagen var avtrekksvifte på bad mot entré løs, og bør festes bedre.

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

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



Bilde viser avtrekksvifte som bør festes bedre

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på ringmur og støpt plate mot grunn, og har ikke noe kjent dreneringssystem i grunn. Overflatevann skal håndteres av terrengfallet rundt bygningen. Se opplysninger under "Terrengforhold" lengre bak i rapporten.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av ringmurselementer, og støpt plate mot grunn.

Merknader:

Fundamentering er ikke vurdert, da den ligger under bakkenivå.

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Terrengforhold

Beskrivelse

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

Merknader:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på 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 grunnmuren, og kan resultere i skader på konstruksjon.

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.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Radon:

Ifølge det nasjonale aktsomhetskartet for radonstråling, ligger fritidsboligen i et område med moderat radonstråling. Det er ikke opplyst om at det er utført noe radonmåling i fritidsboligen.

I henhold til forskriftskrav på oppføringstidspunktet, skal fritidsboligen være utført med radonsperre mot grunn, og være tilrettelagt for trykkreduerende tiltak i grunnen under bygningen, som kan aktiveres. Det ble ikke påvist noe tegn på radonsperre, eller klargjort system for trykkreduerende tiltak, ukjent plassering/ løsning.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

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

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

Konsekvens:

Bygning i flomutsatt område kan medføre økte kostnader til flomsikring.

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

Anbefalt tiltak:

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

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

Tilstandsrapport

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

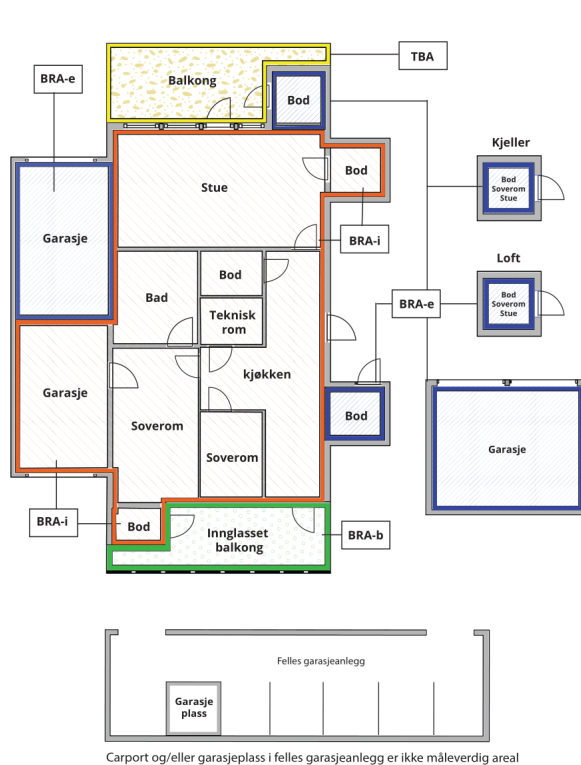
Hva er måleverdig areal?

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	89	4		93	40		93
Hems						38	38
SUM	89	4			40	38	131
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad mot entré, bad innenfor soverom, entré/ gang, stue/ kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod med utvendig adkomst	
Hems			

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Arealmåling av etasjene er utført uten fratrekk av areal som opptas av trapp.

Areal som opptas av vegg mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e. Areal av vegg er skjønnsmessig beregnet, mindre avvik kan forekomme.

Hems har ikke målbart bruksareal grunnet himlingshøyde under 1900 mm. Hems har et gulvareal på 38 m².

Terrassen ved inngangsparti er ikke tatt med i arealtabellen, da denne terrassen ikke ble oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider med gårdsplass, skigard, varmepumpe og platting.

Det er fremlagt fakturaer for utført arbeid.

Hjemmelshaver opplyser at skigard er oppført på dugnad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Sondre Lillebo	Takstingenør
	Sigurd Duenger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	36	914		0	945.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Vedflata 1

Hjemmelshaver

Duenger Sigurd, Duenger Stine Svenkerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig i etablert område for fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet felles privat vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat avløpssystem.

Regulering

Område er regulert for fritidsbebyggelse.

FDV-dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon for fritidsboligen utover dokumentasjon fra rørlegger. Det anbefales at øvrig FDV-dokumentasjon skaffes til veie før salg/ overtakelse. Manglende FDV-dokumentasjon kan resultere i feil bruk av fritidsboligen og manglende vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.02.2026	Kun tegninger er kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura fra Trysil Elektro	08.11.2021	Tilleggsarbeider ved installasjon av fritidsbolig: - Montering av el-bil lader - Montere nedfelt stikk i kjøkkenøy - Montere dimmer til taklampe i spisestue	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Amundrud VVS AS	30.08.2021	Rørleggerarbeider	Gjennomgått		Nei
Faktura fra håndverker	06.12.2024	Platting ved inngangsparti	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Wiggo Rønningen Maskin AS	22.10.2021	Arbeid med gårds plass og drenering	Gjennomgått		Nei
Faktura fra Westby's Service og Montering	04.03.2024	Levering og montering av varmepumpe i stue	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	Oppdatert rapport med dokumentasjon for utført håndverkstjenester
2	10.03.2026	Oppdatert rapport med dokumentasjon på utført håndverkstjenester.

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.