

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tøreggveien 111 , 2460 OSEN
 ÅMOT kommune
 gnr. 38, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 14134-1023

Referansenummer: UG9947

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 lettklinkerblokker og bjelkelag av tre mot ventilert krypekjeller.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak av trekonstruksjoner, teknet med takshingel.

Fritidsboligen fremstår som i normal stand på befaringsdagen, med normal bruksslitasje.
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.
Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende forventet levetid, og må påregnes å bli skiftet ut i nær fremtid.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av takshingel
Takrenner og nedløp av metall.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående ytterkledning.

Fritidsboligen har vinduer fra 2007 og 2008. Vinduene har to-lags glass.
Inngangsdør i tett utførelse.
Terrassedør med glassfelt.

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 108 m², hvorav ca. 10 m² er overbygget med tak.
Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv, fliser på bad. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Innerdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad .
Overflate med trepanel på vegg og i innvendig tak.
Overflater av fliser på gulv.

Badet inneholder:
- Dusjkabinett.
- Forbrenningstoalett
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøle/- fryseskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i hovedsak av kobberør og plastrør.
Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken.
Luftventiler i vinduer og lufteluke på bad.

Varmtvannsbereder på ca. 70 liter plassert i krypekjeller under bad og entré.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Terrengfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt fritidsboligen var tildekket med snø.

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
Tegninger fremlagt fra megler stemmer overens med dagens planløsning.

Grillhytte

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det er ikke fremlagt noe tegning eller ferdigattest/ byggemelding for grillhytten. Det er dermed ikke kjent om grillhytten er lovlig plassert, eller om bruken er lovlig.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving/ endring om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Det anbefales at kommunen kontaktes, for å vurdere lovligheten ved bygningen.

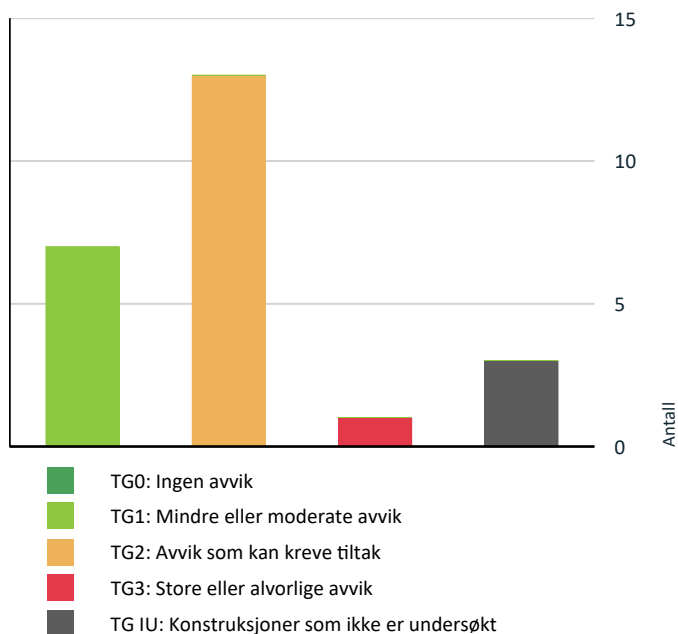
Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det er ikke fremlagt noe tegning eller ferdigattest/ byggemelding for uthuset. Uthuset har et innredet og isolert rom. Det er dermed ikke kjent om uthuset er lovlig plassert, eller om bruken er lovlig.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving/ endring om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Det anbefales at kommunen kontaktes, for å vurdere lovligheten ved bygningen.

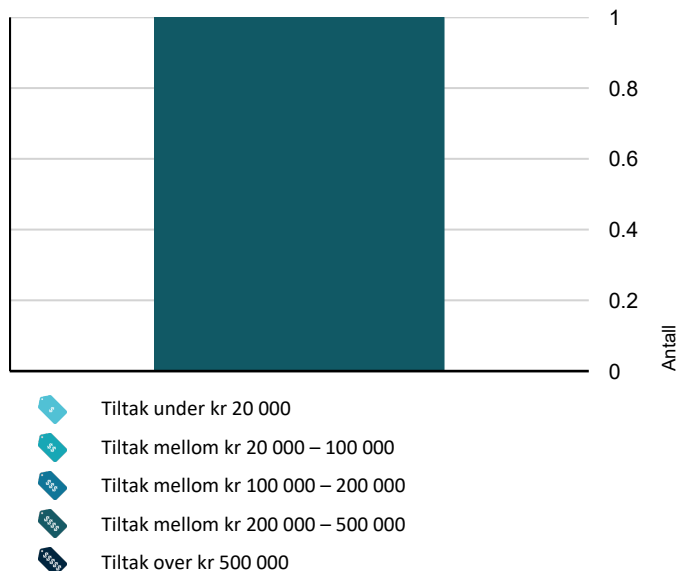
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[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 > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	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
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er opplyst av
hjemmelshaver.

Anvendelse

Standard

Fritidsboligen har normal standard. Fritidsboligen har ikke innlagt vann.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Oppvarming:

Lukket vedovn i stue.

Panelovn på vegg på soverom mot nordøst og stue/ kjøkken.

Varmekabler i gulv på bad.

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

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Utvidelse av fritidsboligens terrasse
2015	Oppføring av grillhytte og uthus
2023	Nytt forbrenningstolett.
2024	Nytt lag med takshingel

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av takshingel og høyde på skorstein er besikket fra bakkeplan, da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å gå på tak.
Forventet levetid for takshingel er ca. 25 år.

Merknader:

Yttertaket var tildekket med snø på befaringsdagen, og yttertaket er kun vurdert ut i fra forventet levetid.

Manglende kontroll av yttertaket øker risikoen for at det kan være avvik som ikke ble påvist på befaringsdagen, og medfører at kjøper ikke får en fullstendig beskrivelse av tilstanden av yttertaket.

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

Nedløp og beslag

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

På befaringsdagen var takrennene tildekket med snø, og kun nedløpsrørene er kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpsrør har deformasjoner/ er frostsprengt.
Yttertaket har ikke noe montert takstige.

Årsak:

Skader på nedløpsrør er forenelig med påkjenninger fra frost.
Manglende takstige/ adkomst til skorstein er et avvik fra dagens krav i teknisk forskrift og arbeidsmiljølovens forskrift.

Risiko:

Frostsprengt nedløpsrør kan føre til at vann blir ledet inn mot ytterveggen.
Manglende takstige øker risikoen for at brannforebygger ikke kan utføre nødvendig vedlikehold på skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene medfører at det må påregnes mulig utbedring/ utskifting av nedløpsrør.
Brannforebygger kan pålegge eier montering av takstige der de mener det er nødvendig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at nedløpsrør utbedres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.
Takstige anbefales montert.



Frostsprengt nedløpsrør mot nordvest



Frostsprengt nedløpsrør mot sørvest

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Deler av veggkonstruksjon var på befaringsdagen tildekket med inntilbygget terrasse, og er dermed ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjon har ikke noe lufting/ ventilerings.

Årsak:

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

Risiko:

Manglende lufting av ytterkledningen kan skade ytterkledningen og konstruksjonen over tid, i form av sopp- og råteskader, og gi forkortet levetid på ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner. Visuelt undersøkt fra inne i fritidsboligen, og fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er kun kontrollert fra loftsluke, da loftet ikke har gangbart gulv.

Fra loftsluke ble det påvist fuktskjolder rundt gjennomføring av skorstein. Det kunne ikke påvises skadelig fukt på befaringsdagen.

På loftet ble det påvist museekskrementer.

I takutstikk mot nord mangler det noe arbeid med tetting av tidligere gjennomføring av lufting fra forbrenningstoalett.

Årsak:

Fuktskjolder på kaldloft er forenelig med pågående eller tidligere lekkasje via yttertak.

Museekskrementer på kaldloft, tilsier at det er/ eller har vært aktivitet av mus på kaldloftet.

Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre fuktskader i takkonstruksjon.

Aktivitet av mus kan føre til skader på isolasjon, elektriske ledninger, eiendeler, og lage irriterende lyder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dersom fuktskjolder har oppstått etter at yttertaket er skiftet ut, medfører dette at tettheten må utbedres.

Mus på kaldloftet kan medføre utgifter til skadedyrkontroll, reparasjoner og hygienetiltak.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson, når yttertaket er fritt for snø. Dette for å avklare årsak til fuktskjolder ved gjennomføring av skorstein.

Det anbefales at det kontaktes en skadedyrbekjemper for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak.



Fuktmåling ved fuktskjolder ved skorstein.
Ikke skadelig fukt på befaringsdagen



Museekskrementer på kaldloftet



Hull etter tidligere gjennomføring av lufting fra forbrenningstoalett

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Fritidsboligen har vinduer fra 2007 og 2008. Vinduene har to-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i stue/ kjøkken og vindu på soverom mot nordøst har justeringsbehov.
Vindu på soverom mot nordøst har lokal skade i vinduskarm.

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 og vedlikeholdes for å fungere tilfredsstillende.

Anbefalt tiltak:

Vinduer bør justeres, og lokal skade i vinduskarm på soverom mot nordøst bør utbedres.



Lokal skade i vinduskarm på soverom mot nordøst.

! TG I Dører

Inngangsdør i tett utførelse.
Terrassedør med glassfelt.

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

Merknader:

Ytterdører fungerte greit på befaringsdagen. Ytterdørene har bruksslitasje på overflater som riper, hakk og vedlikeholdsbehov på overflater.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har terrasse mot sør og vest på ca. 108 m², hvorav ca. 10 m² er overbygget med tak.
Terrasse er oppført i treverk, med rekkverk av stående rekkverksbord.

Merknader:

Store deler av terrasser var tildekket med snø på befaringsdagen, og er dermed ikke kontrollert.

Risiko:

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

Konsekvens:

Tilstandsrapport

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.



Bilde viser snødekket terrasse

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det tregulv, fliser på bad. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Merknader:

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

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

Overflater på badet er beskrevet under punkt for våtrom.



Bilde viser eksempel på slitasje på gulvoverflate

TG 2 Kryp Kjeller

Fritidsboligen har krypkjeller under hele bygningen.

Krypkjelleren har adkomst via luke i gulv i entré.

I krypkjeller under entré og bad er det etablert et teknisk rom med vanntank, varmtvannsbereder og vannpumpe. Veggene i rommet er isolert og kledd med trefiberplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

De fleste platene under bjelkelaget er montert med feil side ned mot krypekjeller.
Gjennomføringer av rør og sammenføyninger av plater er ikke tette.
Plater under bjelkelag ved entré og bad er ikke tilfredsstillende fastmontert.
Enkelte plater har lokale skader og utettheter.
I utlektet vegg under entré og bad, ble det påvist skadelig høye fuktverdier bak veggkledning.
På befaringsdagen ble det påvist museekskremitter og døde mus i krypekjelleren.

Årsak:

Monteringen av plater under bjelkelag samsvarer ikke med dagens krav og monteringsanvisninger.
Utettheter i bjelkelag samsvarer ikke med dagens krav til tetthet og fuktsikring.
Høye fuktverdier i utlektet vegg under entré og bad er forenelig med fuktpåkjenning fra terreng.
Mus i krypekjeller kommer inn via utettheter i konstruksjonen.

Risiko:

Feilmontering av plater gir økt risiko for at platene ikke ivaretar sin funksjon tilstrekkelig.
Utettheter i bjelkelag øker risikoen for redusert varmeisolasjon og trekk, samt mulig adkomst for skadedyr.
Løse plater har økt risiko for at de kan løsne og falle ned på bakken, og har økt risiko for adkomst for skadedyr.
Vedvarende høye fuktverdier i utlektet vegg kan utvikle seg til råteskader over tid.
Aktivitet av mus kan føre til skader på isolasjon, elektriske ledninger, eiendeler, og lage irriterende lyder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Feilmonterte plater og utettheter kan medføre behov for utbedring/ utskifting.
Høye fuktverdier i utlektet vegg kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
Mus i krypekjeller kan medføre utgifter til skadedyrkontroll, reparasjoner og hygienetiltak.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at krypekjeller kontrolleres av fagperson. Dette for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring.
Det anbefales at konstruksjonen på vegg under entré og bad åpnes lokalt for å kontrollere omfanget av påvist fukt og vurdere eventuelt behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
Det anbefales at det kontaktes en skadedyrbekjemper for ytterligere vurdering og vurdering av tiltak.



Bilde viser utettheter ved gjennomføringer i plater



Bilde viser utettheter og synlig isolasjon



Bilde viser løse plater under entré og bad



Bilde viser fuktmåling i nedkant av utlektet vegg under entré og bad.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører fra byggeår.

Tilstandsrapport

Merknader:

Innerdørene fungerte greit, og har normal bruksslitasje. Riper og hakk i overflaten forekommer.

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

Overflate med trepanel på vegger og i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uegnet materiale i dusjens våtsone, da det er benyttet trepanel der. Overflater er skjermet mot direkte vannpåkjenning ved dusjing i tett dusjkabinett.

Årsak:

Uegnet materiale i dusjens våtsone på vegg er ikke forenelig med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet medfører at dusjing må skje i tett dusjkabinett.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at annen overflate i dusjens våtsone etableres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater av fliser på gulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fallforhold tilfredsstillende ikke kravene på oppføringstidspunktet.
Høydeforskjell fra sluk til topp flis ved innerdør er mindre en anbefalt.
Underlaget under flisene har løsnet, og det der knirk/ knaselyder når gulvet belastes.

Årsak:

Fallforhold på gulv samsvarer ikke med minstekravet til fallforhold.
Slitasje og bevegelser i konstruksjonen er forenelig med knaselyder og løst underlag for fliser.

Risiko:

Manglende fall mot sluk øker risikoen for at skader kan oppstå i konstruksjonen ved en lekkasje, og at forbruksvann fra dusj ikke blir ført til sluk.
Løst underlag under fliser øker risikoen for at fliser skal løsne og sprekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Lekkasjevann fra toalett, vask eller varmtvannsbereder ledes ikke nødvendigvis effektivt til sluk
Løst underlag kan medføre behov for utbedring for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at fallforhold utbedres, eller at badet lekkasjesikret på annen måte i samsvar med anbefalinger fra fagperson.
Utbedring av underlag under fliser medfører at fliser må monteres på nytt.



Bilde viser kontroll av fall mot sluk under dusjkabinett. Gulvet er tilnærmet flatt

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Forventet levetid for membran under fliser er ca. 20 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ingen membran/ tettesjikt på vegger i dusjsone, eller i overgang mellom gulv og vegg. Våtrommet er ikke beregnet for direkte vannpåkjenninger.
En eventuell membran under fliser ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Årsak:

Utførelsen samsvarer ikke med dagens eller datidens krav til fuktsikring.
Alle bygningsdeler har en forventet levetid, og forventet levetid på en eventuell membran/ tettesjiktet er snart utløpt.

Risiko:

Manglende membran på vegg og i overgang mellom gulv og vegg, øker faren for at fuktskader kan oppstå om vegger og gulv utsettes for fukt.
Kort gjenværende forventet levetid på en eventuell membranløsning/ tettesjikt under fliser, øker risikoen for at fuktskader i tilstøtende konstruksjoner kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende membran/ tettesjikt på vegger og i overgang mellom gulv og vegg medfører at det ikke kan benyttes andre løsninger enn dusjkabinett, uten at det utføres ombygginger av våtrommet.

Over halvparten av forventet levetid på tettesjiktet er utløpt. Utskifting av en eventuell membran/ tettesjikt må påregnes innenfor den forventede levetiden til tettesjiktet.

Anbefalt tiltak:

Oppgradering av våtrommet må påregnes i nær fremtid for å kunne fungere etter dagens krav og forventninger til våtrom. Det anbefales at oppgradering gjøres i samsvar med anbefalinger fra fagperson.

Kostnadsestimat omfatter ombygging av badet med tettesjikt på vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser plassering av sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder:

- Dusjkabinett.
- Forbrenningstoalett
- Veggmontert innredning med heldekkende servant.

Merknader:

Innredningen fremstår som i normalt god stand. Hjemmelshaver opplyser at forbrenningstoalettet fungerer som det skal.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet ventileres via veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har kun ventilering via veggventil.

Rommet har ikke noe mulighet for tilluft.

Årsak:

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

Risiko:

Manglende mekanisk avtrekk, og ikke tilfredsstillende tilluft til badet øker risikoen for unødvendig fuktpåkjenning på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet kan medføre at badet kan få et dårlig og fuktig inneklima.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk fra badet og tilfredsstillende mulighet for tilluft, i samsvar med anbefalinger fra fagperson.



Bilde viser veggventil



Bilde viser manglende spalte under innerdør for tilluft til badet

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra krypekjeller.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøle/- fryseskap

Merknader:

Innredningen har normal bruksslitasje, alder og bruk tatt i betraktning. Riper, hakk og bruksmerker forekommer.
Det ble ikke påvist komfyrvakt over komfyr, dette anbefales montert.

1. ETASJE > KJØKKEN/ STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i hovedsak av kobberrør og plastrør.

Fritidsboligen har ikke innlagt vann, men har en vanntank i krypekjeller som må fylles manuelt. Anlegger har dermed en begrenset mengde vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget består av forskjellige type rør og utførelse.

Vannrør er ikke tilfredsstillende innfestet.

Årsak:

Manglende innfesting av vannrør er ikke forenelig med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Mangelfull innfesting av vannrør øker risikoen for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av vannrør.

Anbefalt tiltak:

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har ikke noe stakeluke.

Avløpsrør i krypekjeller har ikke tilfredsstillende innfesting.

Årsak:

Manglende stakeluke og dårlig innfesting av avløpsrør samsvarer ikke med kravene på oppføringstidspunktet.

Risiko:

Manglende stakeluke øker risikoen for omfattende arbeider om avløpet skulle gå tett.

Ikke tilfredsstillende innfesting av avløpsrør øker risikoen for rørbrudd og at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av avløpsrør.

Anbefalt tiltak:

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

Ventilasjon

Fritidsboligen ventileres via mekanisk avtrekk på kjøkken. Lufteventiler i vinduer og lufteluke på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet mangler mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft.

Årsak:

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

Risiko:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å vurdere ventilasjonsløsningen og luftutskiftningen i fritidsboligen, eventuelt ved befaring av ventilasjonsfaglig person, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 70 liter plassert i krypekjeller under bad og entré.

Forventet levetid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannsberederen har ikke tilfredsstillende understøttelse.

Årsak:

Understøttelsen av varmtvannsberederen er ikke tilfredsstillende.

Risiko:

Ikke tilfredsstillende understøttelse øker risikoen for at skader og rørbrudd kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av understøttelsen.

Anbefalt tiltak:

Understøttelsen av varmtvannsberederen bør utbedres. Utbedringen bør utføres i samsvar med anbefalinger fra fagkyndig rørlegger.



Bilde viser plassering og understøttelse av varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 entré.
Ledningsnett av både skjult- og åpent anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke blitt utført arbeid på det elektriske anlegget i hjemmelshavers eie.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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?
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?
Ja På grunn av anleggets alder, manglende samsvarserklæring 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

Tilstandsrapport

I kursfortegnelse fremkommer det ikke hvilke kurser som går til grillhytte og uthus. Dette anbefales ytterligere kontrollert av fagkyndig.

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).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) består byggegrunn av breelvavsetning (Glasifluvial avsetning).

! TG 1U Fuktsikring og drenering

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

Overflatevann skal håndteres av terrengfall rundt fritidsboligen.

Se opplysninger om terrengfall for ytterligere informasjon.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ringmuren har sprekkdannelse.

Årsak:

Sprekkdannelse i grunnmur har karakter som er forenelig med bevegelser i grunn.

Risiko:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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



Sprekk i grunnmur mot nord



Riss i grunnmur mot nord

Tilstandsrapport

Terrenghorhold

Terrenghorfall fra bygningen er ikke vurdert, da terrenget rundt fritidsboligen var 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 terrenghorfall fra konstruksjonen øker belastningen på krypekjeller og grunnmur, og kan resultere i at vann kan trenge inn i bygningen. Det anbefales at terrenghorhold 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 bygningssakkynndige 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.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

Manglende radonmåling av fritidsboligen gir økt risiko for at det kan være skadelig forekomst av radongass i fritidsboligen. For lavt rekkverk og manglende rekkverk etter dagens krav gir økt risiko for fallskader.

Konsekvens:

Manglende radonmåling innebærer at det er usikkert om radonnivået i fritidsboligen er skadelig. Fall fra terrasse kan medføre personskaade, og behov for utbedring av rekkverk. Bygning i flomutsatt område kan medføre økte kostnader til flomsikring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at radonnivået i leiligheten kontrolleres av fagkyndig. Dette for å avklare omfang, og behov for eventuell utbedring. Det anbefales at det etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav. Flomfaren bør vurderes av fagperson. Dette for å avklare omfang og behov for utbedring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

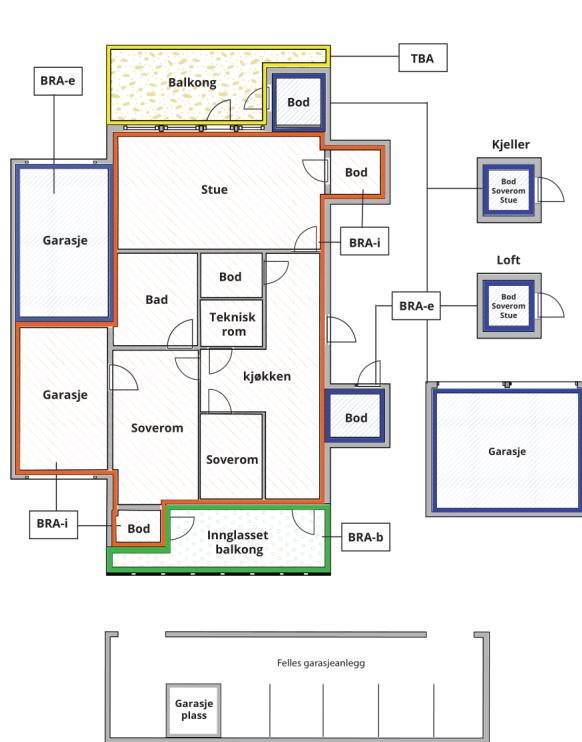
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	108
SUM	63				108
SUM BRA	63				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fremlagt fra megler stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Hjemmelshaver opplyser at nytt yttertak er montert i 2024. Yttertaket ble montert med egensinsats, og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Bygningens form er vanskelig å måle nøyaktig. Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Det er ikke fremlagt noe tegning eller ferdigattest/ byggemelding for grillhytten. Det er dermed ikke kjent om grillhytten er lovlig plassert, eller om bruken er lovlig.
Kommunen har i henhold til plan- og bygningsloven, hjemmel til å pålegge flytting/ riving/ endring om bygninger er oppført uten godkjenning/ eller er feilplassert.

Det anbefales at kommunen kontaktes, for å vurdere lovligheten ved bygningen.

Uthus

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser.

Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noe tegning eller ferdigattest/ byggemelding for uthuset. Uthuset har et innredet og isolert rom. Det er dermed ikke kjent om uthuset er lovlig plassert, eller om bruken er lovlig.

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

Det anbefales at kommunen kontaktes, for å vurdere lovligheten ved bygningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Sondre Lillebo	Takstingeniør
	Hilde Vigmostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	38	155		0	1197.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tøreggveien 111

Hjemmelshaver

Vigmostad Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et lite område for fritidsbebyggelse med nærhet til Nordre Osa.

Tilknytning vann

Fritidsboligen har vanntank i krypekjeller. Fritidsboligen er ikke tilknyttet noe vannverk eller lignende. Vann må bæres/ pumpes inn til vanntank.

Tilknytning avløp

Hjemmelshaver opplyser at fritidsboligen er tilknyttet eget avløpssystem for gråvann med slamavskiller.

Iht. fremlagte kommunale opplysninger har ikke eiendommen noen registrert septikanlegg. Septikanlegg skal registreres i kommunen. Kommunen kan pålegge eier å søke/ endre systemet om dette ikke er godkjent. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen før salg/ overtakelse.

Regulering

Område er regulert for fritidsbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

Bygningen har normal standard, og er tilpasset formålet.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grillhytte oppført på pilarer av treverk og bjelkelag av tre. Yttervegger av trekonstruksjoner. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner, takket med takshingel.

Merknader:

Hjemmelshaver opplyser at gulvkonstruksjonen er isolert, øvrig bygning er ikke isolert.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er opplyst av hjemmelshaver.

Standard

Bygningen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på punkter av lettklinkerblokker og bjelkelag av tre. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekker med takshingel.

Merknader:

Takkonstruksjonen over den isolerte delen har ikke noe lufting/ ventilering.

Påvist frostsprengt nedløpsrør.

Vinduet mangler beslag.

Årsak:

Manglende ventilering av isolert takkonstruksjon samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring.

Frostsprengte nedløpsrør er forenelig med elde og slitasje.

Manglende beslag samsvarer ikke med dagens krav til fuktsikring av vinduer og ytterdører.

Risiko:

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

Frostsprengte nedløpsrør øker risikoen for feil vannavrenning, med økt fuktbelastning på fasader.

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

Konsekvens:

Ikke tilfredsstillende lufting, manglende nedløpsrør og manglende beslag kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres i samsvar med anbefalinger fra fagkyndig.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.02.2026	Kun tegninger er gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av 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.