

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Stålvegen 4, 2584 DALHOLEN  
 FOLLDAL kommune  
 gnr. 142, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 20784-1228

Referansenummer: LP2089

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad

Vår ref:



MIDT NORSK  
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

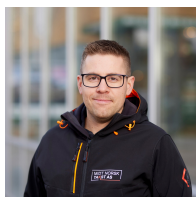
Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad

Uavhengig Takstingeniør

stein.ove@mntakst.no

909 38 035



# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår generelt i god stand, og det ble kun registrert enkelte mindre avvik.  
For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.  
Takrenner, nedløp og beslag i metall.  
Veggene er oppført i tømmer og stav/laft utførelse med utvendig stående panel.  
Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser med overliggende taksperre. Innvendig i stue/kjøkken er det skrå åpne takflater, ellers flat himling med blindloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass.  
Bygningen har malt ytterdør og boddør og malt balkongdør med glassfelt fra byggeår.

Det er etablert en terrasse mot vest ved stue. Terrassegulvet er av impregnerte materialer, ellers er rekkverk i tømmer og med uimpregnerte bord. Det er også etablert en sone ved hovedinngang som er belagt med steinheller.  
Det er etablert en tretrapp i terrenget opp fra parkeringen

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og skifer. Veggene har trepanel og tømmer.  
Innvendige tak har trepanel.  
Innvendig gulv er lagt på støpt plate på mark. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Hytta har elementpipe og peis med innsats i stue.  
Innvendig har hytta malte fyllingsdører.  
Det er etablert betongkum under kjøkken hvor bereder og rørfordeling er plassert. Det er etablert sluk i gulv.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Veggene har fliser i dusjsone, ellers panel og tømmer i vegger. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 05mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Under dør terskel er det opptrukket fliskant mål til 25mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Utstyr og innredning fremstår med normal slitasje og funksjon.  
Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot dusj fra Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen har noen mindre sår i malingen og en sprekk i benkeplate men fremstår med normal slitasje iht alder.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeling, vannmåler og stoppekran er etablert i betongkum under kjøkken. Tilkomst er via luke i gulv. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Vanntrykk/etc ble ikke kontrollert under befaring da vannet var avskrudd.  
Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivarettatt ved tilbakeslagsventil i kjøkkenbenk. Avløp fremstår med normal funksjon.  
Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler  
Det er installert varmepumpe luft/luft på stue. Anlegget er montert av Tynset varmeservice.  
Varmtvannstanken er på 115liter. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tanken.  
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod.  
Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt  
Bygning på plate på mark, ved kontroll av tomten var det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.  
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støte plate på mark. Det ble ikke registert synlige tegn utover normal alders slitasje på grunnmurs plater.  
Flat og skrånet tomt som er opparbeidet med plen, steinheller, skigard gjerde gruset innkjøring og parkering.  
Utvendige avløpsrør og vannledning er av plast. Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Det er ikke gitt opplysninger om kjente avvik på anlegget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 01.09.2005.
- Ferdigattest fremvist og datert 06.08.2024.-

### Frittliggende bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

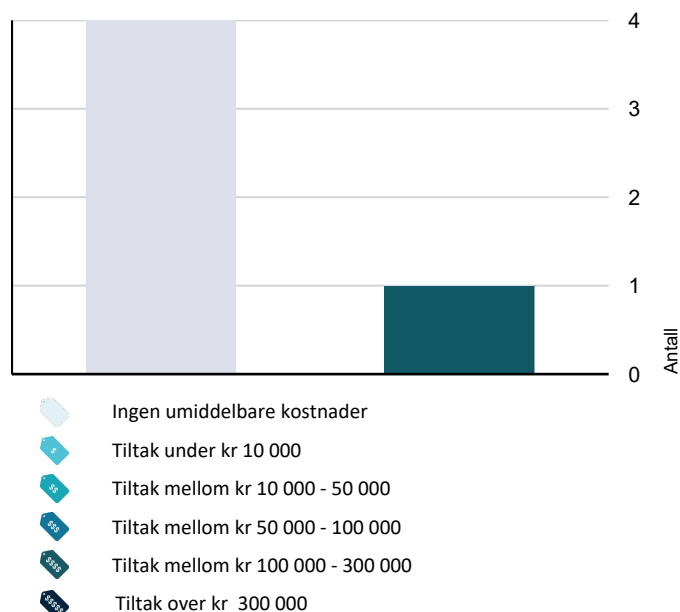
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.  
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

### Tilbygg / modernisering

|      |                         |                                                                                                               |
|------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Varmepumpe<br>Luft/luft | Montert varmpumpe på stue, utført av Tynset varmeservice AS og elektrisk tilførsel utført av Folldal Elektro. |
|------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av torv. - Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:
  - Det er ikke etablert stige for feier. Takstige er et krav også på torvtak.
  - Det bemerkes frostspreng i ett taknedløp.

**Konsekvens/tiltak**

- Stigetrinn for feier må monteres.

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

- Takstige bør monteres. Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng.



Taknedløp med frostspreng



Oversiktsbilde

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført i tømmer og stav/laft utførelse med utvendig stående panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er mangelfull lufting i nedre kant av kledning mot bunnstokk. Veggkonstruksjonen i hovedfløyen er oppført av laftet tømmer. Tre er et levende materiale og enkelte sprekkdannelser/vridninger må kunne påregnes. Det ble ikke registrert tegn til fuktinntrekk eller skader i forbindelse med tømmervegger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tetting av sprekkdannelser/glipper i tømmeret må eventuelt kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om det registreres endringer i overflaten.



Bygningsdel med stavlaft



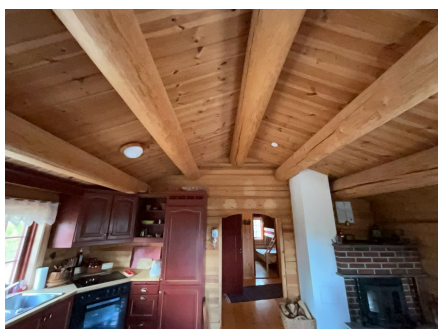
Bilde som viser omtalte sprekker i tømmeret

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser med overliggende taksperrer. Innvendig i stue/kjøkken er det skrå åpne takflater, ellers flat himling med blindloft. Ved raftvegger er det etablert luftesjikt for konstruksjon. Det er ikke inspeksjonsmulighet for blindloft og kontroll er derfor ikke foretatt. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert tegn til skader. Det anbefales etablering av inspeksjonsluke for blindloft.

# Tilstandsrapport



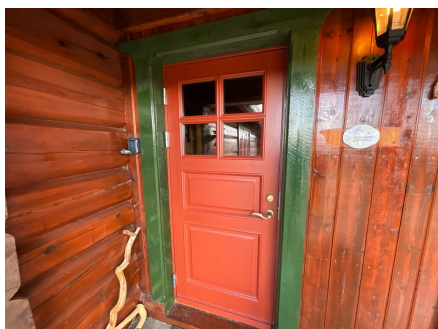
## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2+1-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.



## TG 1 Dører

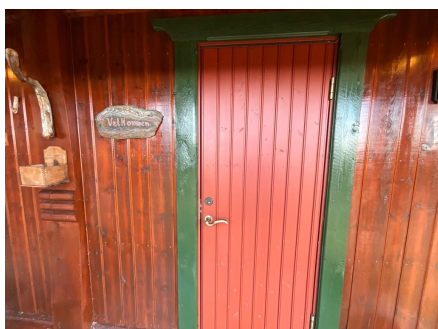
Bygningen har malt ytterdør og boddør og malt balkongdør med glassfelt fra byggeår.



Hoveddør



Balkongdør



Utvendig boddør

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot vest ved stue. Terrassegulvet er av impregnerte materialer, ellers er rekkverk i tømmer og med uimpregnerte bord. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av rekkverk da det erfaringsmessig lett kan oppstå råte i sprekker. Det er også etablert en sone ved hovedinngang som er belagt med steinheller.

### Vurdering av avvik:

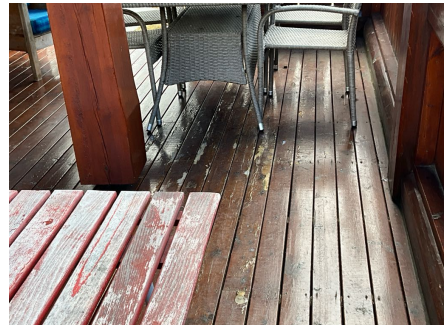
- Det er avvik:
- Det er bemerket værslitte overflater på rekkverk og terrasse gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det vil være påregnelig med etterbehandling av overflater på rekkverk og terrassegulv.



Oversiktsbilde



Terassegulv



Del av rekkverk

## TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp i terrenget opp fra parkeringen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres råte i den ene sidevangen og soppvekst i trappetrinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring og overflatebehandling anbefales.

# Tilstandsrapport



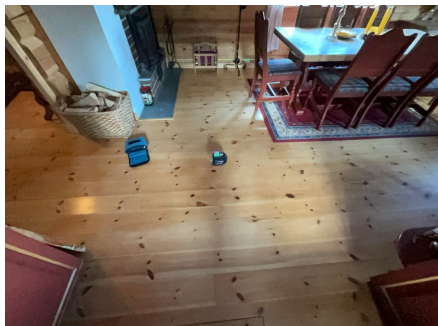
## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av furu og skifer. Veggene har trepanel og tømmer.  
Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Innendig gulv er lagt på støpt plate på mark. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.



### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig/hytte er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.  
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe og peis med innsats i stue.

#### Vurdering av avvik:

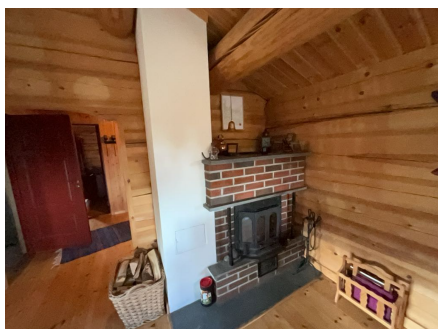
- Det er avvik:
- Plate på gulv foran peisen er for kort. Kravet er minimum 300mm fra vedinnlegg til fremre kant av plate.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Plate på gulv foran ildsted må forlenges.
- Det anbefales en kontroll av pipe da dette ikke er foretatt



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon



## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert betongkum under kjøkken hvor bereder og rørfordeling er plassert. Det er etablert sluk i gulv.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det er tidligere registrert fukt i betongkummen samt målt 15-16% vektprosent i trevikre i stubbloft ved luke. Tidligere eier har opplyst at fukten nede i kummen kan ha oppstått grunnet nedtapping av anlegget.

Det ble ikke registrert avvik under ny befarings.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Med bakgrunn i bemerkning av tidligere fukt avvik bør kummen følges med, ved nedtapping av anlegget bør ikke luken stenges før fuktighet har fått tørket ut.
- Eventuelt kan ventil opprettes for at fukt ved nedtapping skal kunne tørke opp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

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

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone, ellers panel og tømmer i vegger. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Badet har en våtsone ved vask og toalettet hvor vegger er dekket av tømmer. Dette gir ingen form for tettesjikt og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til våtsone.

TG2 er satt med bakgrunn i standardens krav og vurdert risiko moment iht farekilder for lekkasje og vannsøl. Våtsonen i dusj er i varetatt med membran og flis overflate.

Merk at dusjsonen er plassert ved dør, her er ikke løsning for membran mot dør kjent. Ved svak løsning kan fukt transport oppstå og skade konstruksjon ved dør. Ved befaring var det ikke tegn til fukt ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Som et tiltak mot fuktskader etter vannsøl på tømmer vil det være viktig å tørke av vannsøl for å forhindre merker i tømmeret.
- Hold karmuster og dørkarm under oppsikt, om det oppstår vannmerker kan dette komme av fukt transport fra dusj.

Merk. Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser avvik. Tømmervegger er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. - For å lukke avviket må alle våtsoner i rommet være fuktbestandige.

Når bygget ikke er i bruk over flere dager anbefales det at hovedvannkranen stenges for at anlegget ikke skal stå under trykk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 05mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Under dør terskel er det opptrukket fliskant mål til 25mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

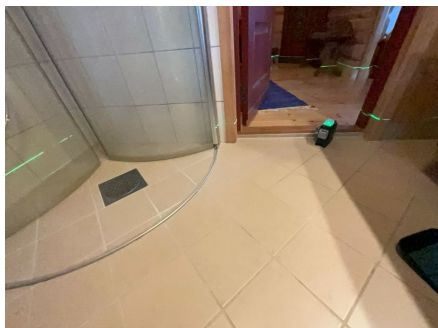
- Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Vannsikkerheten er ivaretatt da det er etablert membran opp ved dørterskel og ved vegger. Det forutsettes at dette også er gjort i forbindelse med utforminger og lister ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes bruk av svaber i dusjsone etter dusjing.

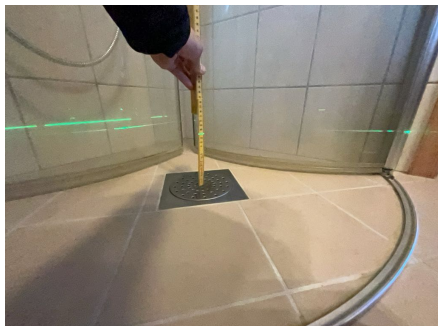
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Målt fra dør



Målt senter rom



Målt topp slukrist

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin. Utstyr og innredning fremstår med normal slitasje og funksjon.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at det ikke er etablert tilluftspalte ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

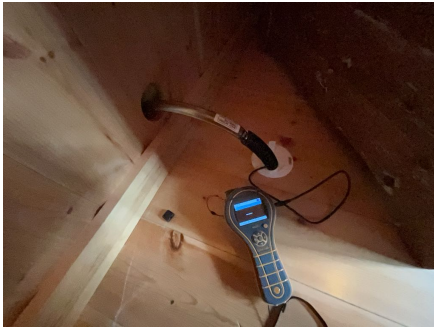


## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot dusj fra Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen har noen mindre sår i malingen og en sprekke i benkeplate men fremstår med normal slitasje iht alder.



Oversiktsbilde



Bilde av et av sårene



Sprekk i benkeplate

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeling, vannmåler og stoppekran er etablert i betongkum under kjøkken. Tilkomst er via luke i gulv. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Vanntrykk/etc ble ikke kontrollert under befaring da vannet var avskrudd.



### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivaretatt ved tilbakeslagsventil i kjøkkenbenk. Avløp fremstår med normal funksjon.

### Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler

### Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft/luft på stue. Anlegget er montert av Tynset varmeservice.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 115liter. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tanken.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 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.*

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod.

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

### Spørsmål til eier

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

**2006 - Ny installasjon datert i 2006 utført av Folldal elektro AS**

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**

**Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men det er opplyst om at disse skal være lastet opp i Boligmappa.no**

**Faktura for deler av utført arbeid er fremvist og innhentet fra tidligere eiers salg.**

# Tilstandsrapport

- Diverse utført som bytte av lyst/spotter, utført av Follidal Elektro, faktura datert 28.10.2022.
- Det er fremvist faktura for utført arbeid med ny strømtilkobling til varmepumpe. Utført av Follidal Elektro faktura dato 14.11.2024

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 Ikke opplyst om kjente forhold fra selger i egenerklæring**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ikke opplyst om kjente forhold fra selger i egenerklæring**

## Generelt om anlegget

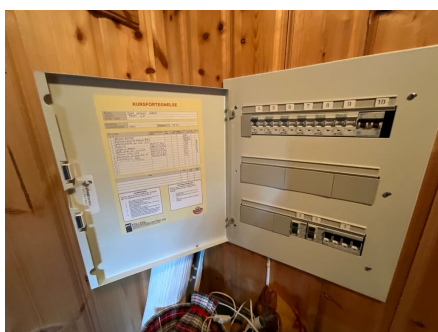
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er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

Dokumentasjon anbefales kontrollert å ligge i boligmappa, om ikke bør denne innhentes fra Follidal Elektro AS.



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

# Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Bør montres ferdig med fast slange.



Brannmelder stue

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygning på plate på mark, ved kontroll av tomten var det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støte plate på mark. Det ble ikke registrert synlige tegn utover normal alders slitasje på grunnmurs plater.



### TG 2 Terrengforhold

Flat og skrånet tomt som er opparbeidet med plen, steinheller, skigard gjerde gruset innkjøring og parkering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bemerkning settes for skigard gjerdet, dette viser tegn til slitasje og har stedvise hull.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Om det er ønskes tett gjerde rundt tomten vil det være påregnelig med reperatur av skigarden.



## TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledning er av plast. Det er offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Det er ikke gitt opplysninger om kjente avvik på anlegget.

# Bygninger på eiendommen

## Frittliggende bod



### Anvendelse

#### Byggeår

2007

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i stav/laft og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre og vinduer med koblet glass. Det er innlagt strøm. Det opplyses at gulv og tak er ferdig isolert. Vegger er uisolert og er ikke innvendig kledde.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert.

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

# 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 byggtetnisk 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 m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  | 80                         | 3                           |                            | 83  | 20                              |
| SUM     | 80                         | 3                           |                            |     | 20                              |
| SUM BRA | 83                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, Soverom 1, Bod, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken | Ute bod                     |                            |

Kommentar

Internt bruksareal (BRA-i)

1. etasje: Entré, Soverom 1-2-3, Bod, Gang, Bad og Stue/kjøkken.

Eksternt bruksareal (BRA-e)

1. etasje: Ute bod

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasse arealer

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 01.09.2005.  
- Ferdigattest fremvist og datert 06.08.2024.-

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittliggende bod

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                            | 15                          |                            | 15  | 5                               |
| SUM     |                            | 15                          |                            |     | 5                               |
| SUM BRA | 15                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

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

## Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e)

1. etasje: Bod

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasse

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                   | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------|------------|------------|
| Fritidsbolig      | 76         | 4          |
| Frittliggende bod | 0          | 15         |

## Kommentar

Fritidsbolig

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

P-rom

1. etasje: Entré, Soverom 1-2-3, Gang, Bad og Stue/kjøkken.

S-rom

1. etasje: Bod.

Frittliggende bod

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 28.4.2025 | Stein Ove Finstad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3429 FOLLDAL                           | 142  | 96   |      | 0    | 1048.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Stålvegen 4          |      |      |      |      |                       |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Gjersøe Vivian |      |      |      |      |                       |                            |            |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 550 000 | 2024 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                         | Dato       | Kommentar                       | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------|------------|---------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                       | 30.04.2025 |                                 | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Ordrebekreftelse                    | 10.04.2025 |                                 | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Faktura for El arbeid<br>varmepumpe | 14.11.2024 |                                 | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Bilde av<br>samsvarserklæring       | 05.05.2025 | Dato for når bilde er fremvist. | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Byggetegning                        | 01.09.2005 |                                 | Gjennomgått | 14    | Nei     |
| Ferdigattest                        | 06.08.2025 |                                 | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                 |
|---------|------------|-----------------------------------------------------------|
| 1       | 07.05.2025 | Rapportutkast utesendt og tilbakemelding fra selger gitt. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP2089>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon