

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Osvegen 46, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 189, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 15.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 11741-1600

Referansenummer: KD2038

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

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.

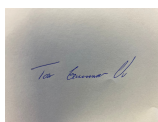
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



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 • tilleggssbygg 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 er oppført i en etasje over ringmur i naturstein. Veggkonstruksjon i eldste del er i laftet plank og er utvendig kledd med stående panel. Tilbygg/påbygg er oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Med tanke på alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes vedlikehold/utbedringer. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og opplyses å være fra 1994. Taket på tilbygg er besiktiget fra taknivå og taket på 2. etasje er besiktiget fra bakkenivå. Oppdal Fjellservice har foretatt vedlikehold av torvtekingen i 2025. Dette innebar fjerning av mose og trær samt tilsåing.

Det er etablert trerenner med nedløp i metall samt kjettingnedløp. Eldste del av hytta er oppført av 3" maskinlaftet plank fra byggeår. Tilbygg er oppført i bindingsverk. Fasader har stående bordkledning som opplyses å være fra 1994.

Takkonstruksjonen er med synlige rundåser og innvendig panelte skråhimlinger. Over taktro er det etablert taksperrer med luftespalter ved raft. Konstruksjonen i eldste del er fra 1954 og fra 1994 i 2. etasje. Det ble ikke registrert synlige skader, eller tegn til nedbøy. Ved store snømengder anbefales måking av taket. Misfarging ved raft i bod er nevnt under punkt takteking. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Eier mener at alle vinduene er utskiftet i 1994, men at dette er noe usikkert. Bygningen har hovedinngangsdør fra opprinnelig byggeår. Terrassedører med koblet glass fra 1994 samt boddør fra samme år. Det er etablert en veranda mot øst med tilkomst fra stue i 2. etasje samt fra terreng via trapp.

Det er etablert en terrasseplatt mot øst under veranda. Det opplyses at plattingen ble oljet i 2025. Plattingen fremstår i god stand.

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene og innvendige tak har trepanel. Overflater i tilbygg og i 2. etasje er fra 1994, ellers fra opprinnelig byggeår.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra 1954 og fra 1994 i tilbygg og 2. etasje.

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Hytta har teglsteinspipe med vedovn i kjøkken og åpen peis i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller under eldste del er fra 1954. Tilkomst er via luke i kjøkkengulv.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen. Vi anbefaler at du som huseier tar en titt ned i krypkjelleren din 1-2 ganger i året. Tilkomst til krypkjeller er via utvendig luke. Hytta har lakkert tretrapp opp til soverom i 1. etasje.

Hytta har lakkert tretrapp opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.

Innvendig har hytta fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet ble oppgradert i ca 1994. Rommet har belegg på gulv og belegg og finerplater på vegger. Av utstyr er det servant og dusj med skyvedører. Sluket er et plastsluk og rommet er ikke ventilert ut over åpning av vindu. Det opplyses at varmekabler i gulv ikke virker. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av eldre dato. Benkeplaten er av heltre og denne sammen med oppvaskkum ble utskiftet i 2016. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og panel på vegger. Av utstyr er det wc fra 2024. Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran og tømmekekranner for anlegget er etablert i bod. Det er etablert servant i stue i 2 etasje og i soverom i tilbygg i 1. etasje. Rørene fra disse kan være fra 1994. Eier opplyser at det etter vannløkkasje fra rør i bad ble etablert et nytt frostsikkert rør. Ukjent om det er foretatt kontroll av vegg etter lekkasjen.

Det er avløpsrør av plast. Det registreres at avløpsrør fra kjøkken er av eldre dato, ellers kan øvrige rør være fra 1994, men dette er noe usikkert.

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og er etablert i kjøkkenbenk.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i soverom i 1. etasje.

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Men det registreres at det er fjell under tilbygg med soverom.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Det registreres grunnmursplast ved deler av tilbygg med soverom fra 1994.

Bygningen har natursteinsmur fra opprinnelig byggeår under eldste del.

Det er ringmur i naturstein under tilbygg. Muren er avrettet med betong på toppen. Muren fremstår uten behov for strakstiltak.

Tomten er en delvis opparbeidet naturtomt. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det opplyses å være offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat vannforsyning fra Svorunda vassverk via private stikkledninger.

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

Byggemeldte tegninger innhentet fra Ambita stemmer med dagens bruk.

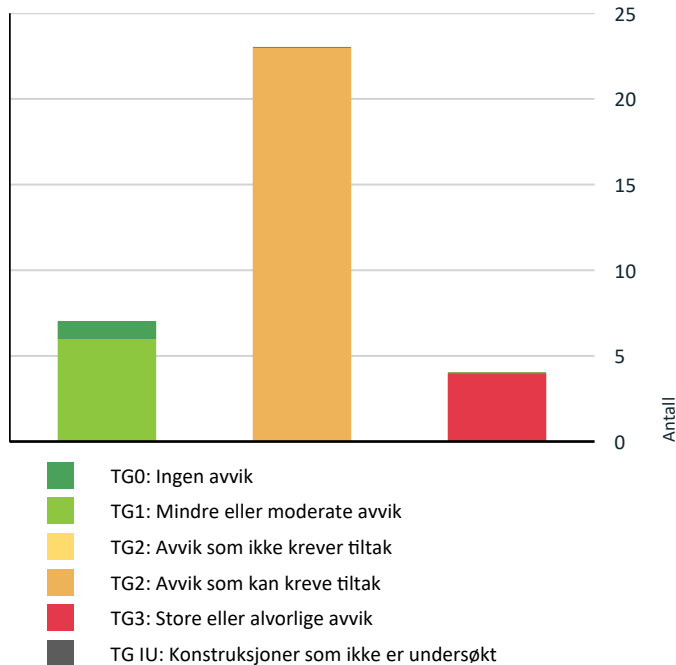
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver. Oppføring av uthus under 50m² som ikke benyttes til beboelse/overnatting er ikke søknadspliktig.

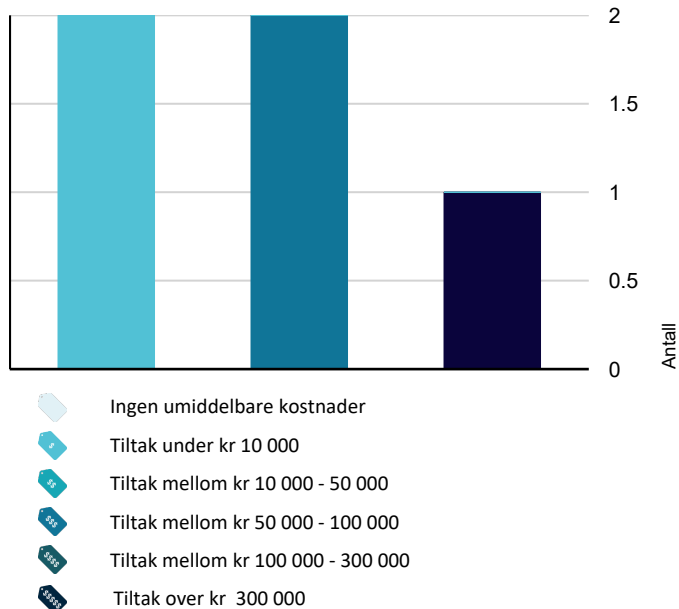
Sammendrag av boligens tilstand

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

Uthuset er ikke tilstandsvurdert. Det foreligger lite opplysninger om alder på enkelte bygningsdeler og årstall i rapporten kan avvike. Rapporten er basert på opplysninger gitt av eier samt info fra kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1954

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg/påbygg	Hytta ble tilbygget med blant annet et soverom i 1. etasje og påbygget en etasje med soverom og loftstue.
1994	Modernisering	Skiftet panel, takteking og vinduer på eldste del av hytta. Etablert bad, terrasse og veranda.
2016	Modernisering	Ny benkeplate og oppvaskkum på kjøkken.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv og opplyses å være fra 1994. Taket på tilbygg er besiktiget fra taknivå og taket på 2. etasje er besiktiget fra bakkenivå. Oppdal Fjellservice har foretatt vedlikehold av torvtekingen i 2025. Dette innebar fjerning av mose og trær samt tilsåing.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det registreres at papp/platon ikke dekker øverst ved takutstikk over kjøkken. Det registreres også misfarging i undertak ut mot raft i bod. Eier opplyser at dette skyldes et tidligere forhold som er utbedret. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes at røttene på tidligere trær kan skade tettesiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring av papp/platon og i den forbindelse foreta en kontroll av taktro i samme område. Kostnaden forutsetter kun lokal utbedring av papp/platon i dette området. Det anbefales observasjoner i forhold til misfarging i undertak i bod.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Lokal utbedring av papp/platon.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert trerenner med nedløp i metall samt kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Trerenner er slitte og takvann er ikke bortledet fra grunnmur. Trerenner har erfaringsmessig behov for jevnlig vedlikehold for å være tette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/ utskifting av takrenner må påregnes. Det anbefales at takvann ledes bort fra grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Eldste del av hytta er oppført av 3" maskinlaftet plank fra byggeår. Tilbygg er oppført i bindingsverk. Fasader har stående bordkledning som opplyses å være fra 1994.

Vurdering av avvik:

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

Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av museklosser mellom bord. Panelet har stedvis noe sprekk, men fremstår generelt i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, men kledningen må observeres med tanke på eventuelle endringer i overflaten. Mangelfull lufting bak panelet er ikke av samme betydning i høyereliggende områder med forholdsvis lav luftfuktighet, som i lavereliggende og kystnære strøk.

Tilstandsrapport



TE 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er med synlige rundåser og innvendig panelte skråhimlinger. Over taktro er det etablert taksperrer med luftespalter ved raft. Konstruksjonen i eldste del er fra 1954 og fra 1994 i 2. etasje. Det ble ikke registrert synlige skader, eller tegn til nedbøy. Ved store snømengder anbefales måking av taket. Misfarging ved raft i bod er nevnt under punkt takteking.



TE 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Eier mener at alle vinduene er utskiftet i 1994, men at dette er noe usikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes stedvis noe misfarging som kan skyldes tidvis kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales innvendig overflatebehandling av vinduene.



TE 2 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør fra opprinnelig byggeår. Terrassedører med koblet glass fra 1994 samt boddør fra samme år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det registreres utettheter mellom dørblad og karm i forbindelse med hovedinngangsdøren og boddøren. Dørene har noe aldringsslitasje samt at hovedinngangsdøren også tar i karm. Terrassedørene fremstår med normal funksjon, men det registreres noe utvendig slitasje på terrassedøren i 2. etasje, samt tegn til misfarging på innsiden av glass, noe som kan skyldes tidvis kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av hovedinngangsdøren samt bedre tetting mellom dørblad og karm på hovedinngangsdør og boddør.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda mot øst med tilkomst fra stue i 2. etasje samt fra terreng via trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Eier opplyser om at det kan dryppe fra veranda, noe som kan tyde på utett tettesjikt. Verandagulvet er aldringsslitt samt at åpninger i rekkverk og høyde på rekkverk ikke er i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på utett papptekking må det påregnes utskifting av tettesjikt og tregulv. Rekkverk bør da også heves samt redusere åpninger i rekkverket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasseplatt

Det er etablert en terrasseplatt mot øst under veranda. Det opplyses at plattingen ble oljet i 2025. Plattingen fremstår i god stand.



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er etablert håndløpere i trappeløp men mangler rekkverk. Trappen har også slitasje samt store åpninger mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres og åpninger mellom trinn må reduseres for å lukke avviket. Overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene og innvendige tak har trepanel. Overflater i tilbygg og i 2. etasje er fra 1994, ellers fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Innvendige overflater er fra opprinnelig byggeår samt fra 1994 og det registreres stedvis noe slitasje i gulv, men ellers normal slitasje i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og overflatebehandling må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra 1954 og fra 1994 i tilbygg og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis noen høydeforskjeller på innvendige gulv. I 2. etasje ble det målt ca 26mm høydeforskjell gjennom hele lengden av soverommet. I 1. etasje ble det foretatt målinger i stue og kjøkken og i gang. I kjøkken ble det målt høydeforskjell på opp mot 35mm i en avstand på 2m. Dette kan skyldes bevegelse i grunnmur. Det er også noen høydeforskjeller i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom hytta en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Observasjon med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har teglsteinspipe med vedovn i kjøkken og åpen peis i stue.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at plate under vedovn er for kort i forhold til krav. Kravet er en lengde på minimum 30cm foran vedinnlegg. Det er utettheter i røykrørsgjennomføring mellom vedovn og peis i kjøkken. Det er sot på pipe over røykrør samt sotlukt i kjøkkenet av denne grunn. Fuger i teglsteinspipe er slitte inne i peis/pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes en kontroll av pipe og ildsteder og eventuelle mangler utbedres deretter. Eventuelt at det finnes en forholdsvis ny feierapparat som kan benyttes.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller under eldste del er fra 1954. Tilkomst er via luke i kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det registreres stedvis tegn til gammel råte i treverk i krypkjelleren. Ved fuktmåling i underkant av stubbloft i krypkjelleren ble det på befaringsdagen målt 22% fukt. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn, noe som vil øke den generelle luftfuktigheten i krypkjelleren. På grunn av trang tilkomst er ikke hele krypkjelleren forsvarlig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av fuktsperre mot grunn og påse at krypkjelleren til en hver tid er godt nok ventilert.



TG 1 Kryp Kjeller - tilbygg.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det

Tilstandsrapport

ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen. Vi anbefaler at du som huseier tar en titt ned i krypkjelleren din 1-2 ganger i året. Tilkomst til krypkjeller er via utvendig luke.

Årstall: 1994

Kilde: Eier



Innvendige trapper

Hytta har lakkert tretrapp opp til soverom i 1. etasje.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Innvendige trapper - 2

Hytta har lakkert tretrapp opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.

Innvendige dører

Innvendig har hytta fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet ble oppgradert i ca 1994. Rommet har belegg på gulv og belegg og finerplater på vegger. Av utstyr er det servant og dusj med skyvedører. Sluket er et plastsluk og rommet er ikke ventilert ut over åpning av vindu. Det opplyses at varmekabler i gulv ikke virker.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

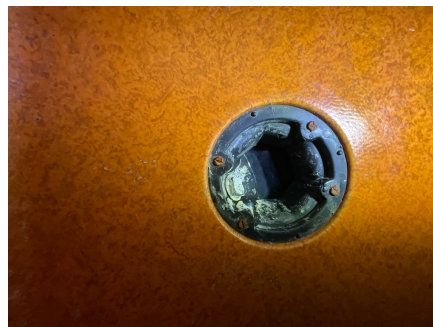
Belegg på gulv og vegger har passert forventet brukstid. Det bemerkes noen utettheter i skjøter på veggbelegg. Finerplater i dusjsone er ikke vanntette. Det bemerkes også vindu i dusjone. Sluk fremstår uten skader, men har passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk. Rommet er ikke ventilert ut over åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og nevnte avvik anbefales en oppgradering av rommet. Det må da etableres vanntette overflater og elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ved hulltaking ble det målt 13% fukt og er under grensen for utvikling av sopp og råte. Det ble ikke registrert tegn til fuktskjolder i konstruksjonen, men det bemerkes at det ble registrert muselort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak slik at mus ikke trenger inn i konstruksjonen.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av eldre dato. Benkeplaten er av heltre og denne sammen med oppvaskkum ble utskiftet i 2016. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon. TG 2 er satt på grunn av muselort i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer slik at mus ikke får tilkomst.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Tilstandsrapport

Det anbefales montering av kjøkkenventilator over kokesone.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og panel på vegger. Av utstyr er det wc fra 2024. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader ut over normal slitasje i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran og tømmevikler for anlegget er etablert i bod. Det er etablert servant i stue i 2 etasje og i soverom i tilbygg i 1. etasje. Rørene fra disse kan være fra 1994. Eier opplyser at det etter vannløkkasje fra rør i bad ble etablert et nytt frostsikkert rør. Ukjent om det er foretatt kontroll av vegg etter lekkasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget. Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Eier opplyser at det tidvis kan være ujevnt vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det registreres at avløpsrør fra kjøkken er av eldre dato, ellers kan øvrige rør være fra 1994, men dette er noe usikkert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Eier opplyser at lufting av kloakk er ivarettatt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av bad og kjøkken må det påregnes utskiftninger.

TG 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er mangelfull ventilering i stue, kjøkken og i gang i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

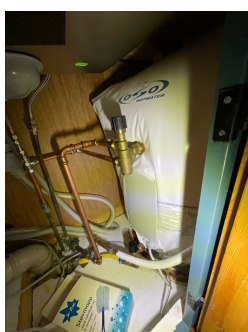
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og er etablert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



TG 2 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 soverom i 1. etasje.

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.

0 Det foreligger ingen opplysninger om alder på det elektriske anlegget.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er foretatt oppgraderinger av det elektriske anlegget i kjøkken i 2016. Arbeidet opplyses å være utført av Elektro 1. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.



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 forenklede 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 er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

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?

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Men det registreres at det er fjell under tilbygg med soverom.

Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Det registreres grunnmursplast ved deler av tilbygg med soverom fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig. Som tidligere nevnt er det ikke etablert fuktsperre mot grunn i krypkjellere, noe som bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlige observasjoner av krypkjellere med tanke på eventuelt fuktinntrekk.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har natursteinsmur fra opprinnelig byggeår under eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Muren er en natursteinsmur og vil være mer utsatt for bevegelse i forbindelse med tele. Det registreres skjevheter på innvendige gulv, noe som kan skyldes bevegelse i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling av skjevheter.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg

Det er ringmur i naturstein under tilbygg. Muren er avrettet med betong på toppen. Muren fremstår uten behov for strakstiltak.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er en delvis opparbeidet naturtomt. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres flatt terreng ved deler av østvegg, med fare for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjustering må vurderes dersom det skulle oppstå problemer med vannansamlinger ved grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det opplyses å være privat avløp med private stikkledninger. Det er privat vannforsyning fra Svorunda vassverk via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på utvendige rør forutsettes det at disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Eier opplyser at det til tyder kan være ujevnt trykk på vannet, men at dette gjelder for flere hytter tilkoblet vassverket. Det er usikker tilknytning i forhold til avløp, men eier mener at avløpet er koblet opp mot felles anlegg med flere hytter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til tilknytning avløp.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1965

Standard

Innredet

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Byggeår er usikkert.

Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over pilarer i tre satt ned på naturstein. Veggkonstruksjonen er i laftet tømmer og taket har saltaksform, tekket med torv.

Innvendig er bygget innredet med furugulv, panel/tømmer på vegger og panel i tak. Vinduene er med koblet glass. Det er innlagt strøm.

Det opplyses at det var stokkmaur i bygningen i ca 1990. Dette ble behandlet og ikke vært registrert etter den tid.

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

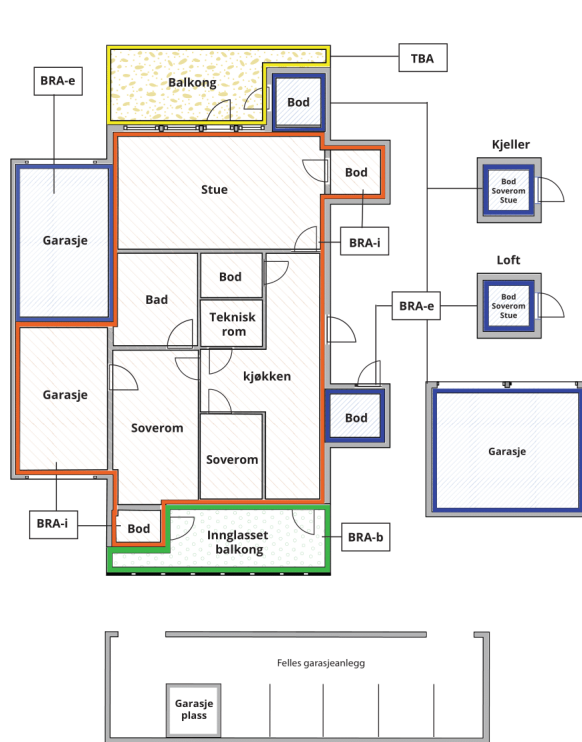
Hva er måleverdig areal?

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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	66			66			66
2.Etasje	11			11		14	25
SUM	77					14	91
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Toalettrom, Bod, Soverom		
2.Etasje	Stue, Soverom		

Kommentar

Soverom i 2. etasje har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Det samme gjelder ved yttervegg mot sør i loftstue. Arealene er medtatt under areal ved lav takhøyde. (ALH)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger innhentet fra Ambita stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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:

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		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver. Oppføring av uthus under 50m² som ikke benyttes til beboelse/overnatting er ikke søknadspliktig.

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

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	72	5
Uthus	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	189	10		0	1257.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Osvegen 46

Hjemmelshaver
Lund Marianne

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Det foreligger tinglyst avtale for veirett frem til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	31.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Kommunal informasjon	01.09.2025		Gjennomgått	65	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	
3	02.09.2025	

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 opptas 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/KD2038>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon