

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kjerkvegen 146 , 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 271, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 11278-1454

Eiendomsverdi ref nr: CA1179

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



MIDT NORSK
TAKST AS

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

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

roar@mntakst.no

990 23 902

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført med grunnmur av støpt betong. Etasjeskille er med stubbelofts trebjelkelag ned mot krypkjeller, opp til loftsplan er det trebjelkelag. Yttervegger er med laftet tømmer. Taket er med saltaksform og takteking med torv. Vinduer med kobla glass.

For nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv med underliggende papp og torvplast. Taket er besiktiget på taket.

Det er takrenner av stål på takflater over stue, på oppstue er det takrenner av tre med kjetting-nedløp.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser og overliggende sperresjikt. Det er etablert lufting mellom taksperrer, med fluenetting mot skadedyr. Innvendig er det skrå synlige himlingsfalter med synlige takåser.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og terrassedør.

Det er etablert terrasse oppført i tre ut fra stue. Det er stolper av tre satt ned i bakkeplan under hoveddrager. Rekkverket er med stående bord.

Trapp opp til terrasse er av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og skifer med underliggende gulvvarme (Unntak er soverom 1. etj og loftsplan.) Veggene har tømmer og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille er et stubbelofts trebjelkelag over krypkjeller, opp til loftsplan er det trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst via grunnmur under terrasse.

Boligen har malt tretrapp med stående spiler som rekkverk og retur gelender.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger opplyser at de har oppgradert med ny membran, gulvflis og innredninger som egeninnsats i 2018.

Veggene har panel/tømmer og himling er med panel.

Gulvet fremstår med flis og underliggende elektriske varmekabler. Ved kontroll av fall viste dette ca. 5mm fra topp flis ved dør til topp flis ved front dusjkabinett. Dusjkabinett lar seg ikke flytte på grunn av servantskap og toalett. Membran er ført oppunder dørterskel med ca 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert Geberit toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%

Bad, Loftsplan

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger opplyser at de har oppgradert med nytt beleg, nytt sluk og nye avløpsrør i etasjeskille og innredninger, som egeninnsats i 2024.

Veggene har panel/tømmer og himling er med panel.

Det er vinylbelegg på gulv og panelovn på vegg. Bilder fremlagt viser at et er lagt nye sponplater under beleg. Ved kontroll av fallforhold viser dette ca. 7mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk. Belegget er ført ca. 50mm oppunder dørterskel og danner god vannsikkerhet for gulvet/ rommet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegget er ført opp på vegg rundt om hele badet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert Geberit toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. I benkeskap er det montert lekkasjesikring og Quooker. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er under badstuebenk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under badstuebenk.

Sikringsskapet er plassert i teknisk bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1999.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er etablert en støttemur av gråstein ved inngangsparti.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsrørene er av plast.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

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

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje

Rømningsvei loftspan: Det er godkjent rømningsvindu på soverom som vender oppover.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

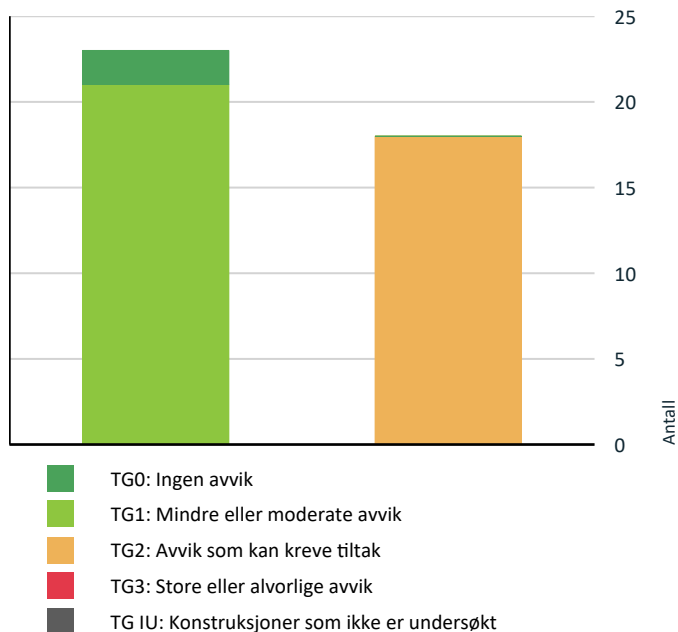
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1. etasje- Det er inndelt og laget nytt soverom. Loftspan- Det er ikke inntegnet bad i etasjen. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak men meldepliktige tiltak. Det anbefales å sende inn oppdaterte planskisser til Oppdal kommune. Fremlagte tegninger datert uke 22 i 1990.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking - Loftsetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Badstue [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad, Loftspan > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1991

Kommentar

Selger/ Eier

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Oppgradering gulv med underliggende varme på stue/ kjøkken. Nytt kjøkken.
2021	Modernisering	Nytt belegg og oppgradering bad loftsplan.
2023	Modernisering	Nytt torvtak, papp og torvplast , takrenner av stål over stue-del.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv med underliggende papp og torvplast over stueplan. Taket er besiktiget på taket. Selger opplyser at torv og underliggende papp/ torvplast ble lagt nytt i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Taktekking - Loftsetasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv med underliggende papp og torvplast. Taket er besiktiget fra taknivå.

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 påvist mose på deler av taktekingen.

Alder på underliggende tettesjikt er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Det anbefales å jevnlig vedlikehold for å fjerne mose fra torvtaket, da dette kan føre til økt fuktbelastning og skade på takteking og undertak.

Siden alder på underliggende tettesjikt er ukjent, bør tilstanden følges nøye for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og forhindre fuktskader i konstruksjonen. Usikkerhet om tettesjiktets tilstand medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner av stål på takflater over stue, på oppstue er det takrenner av tre med kjetting-nedløp. Takrenner av stål etablert i 2023.

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.

Tretakrenner er slitte og det er lekkasjer ved endelokk.

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, noe som medfører at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen.

Det er ikke etablert takstige opp til pipe, noe som gir manglende adkomst for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tretakrenner, torvstokker og isbord for vindskier på oppstue bør oppgraderes, og det bør etableres kontrollert avløp som ledes godt ut fra grunnmur for å unngå fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

Det bør også monteres takstige opp til pipe for å sikre tilfredsstillende adkomst for feier. Manglende adkomst kan føre til at pipe ikke blir kontrollert eller feiet, noe som øker risikoen for brann og fyringsforbud.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble påvist mindre tegn til råte i tømmerutstikk som vender mot vest og oppover på stue. Her ligger tømmeret tett ned mot bakkenivå som har medført jevnlig fuktbelastning mot tømmer, samt at taknedløp har utkast i samme området.

- Veggkonstruksjonen 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

• Tiltak:

Det bør foretas justering av terreng og nedløpsutkast for å redusere fuktbelastningen mot tømmeret.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råteskader og større skadeomfang og redusert levetid på konstruksjonen.



Påvist tegn til råte på nedre tømmerov.



Taknedløp ved samme området som råte er påvist.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser og overliggende sperresjikt. Det er etablert lufting mellom taksperrer, med fluenetting mot skadedyr. Innvendig er det skrå synlige himlingsflater med synlige takåser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fluenetting i luftesjiktet er delvis ødelagt enkelte steder. Dette kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fluenetting bør utbedres for å hindre at skadedyr får tilgang til takkonstruksjonen.

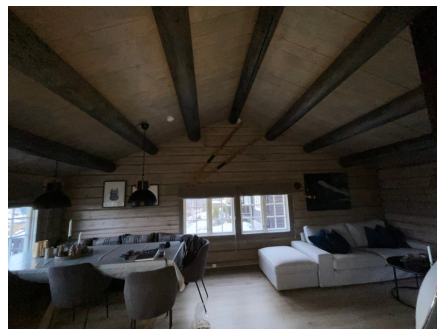
Det bør også foretas en kartlegging av eventuelle skader i områder hvor fluenetting mangler, da skadedyr kan ha forårsaket skade på underlag og isolasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skader på takkonstruksjonen og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport



Hull i fluenetting flere steder rundt om takutstikk.



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er fra byggeår og fremstår som slitte. Ved utvendige omramninger er vannbord over vinduer vridd ut fra vegg og vinduskarm. Innvendig er det kondensmerker på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utbedres og etableres nye vindsperresjikt mellom karm og tømmer for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduene har oppnådd forventet levetid, og en oppgradering av disse bør påregnes i årene som kommer.



Over kjøkkenvindu



Kondensering på innvendige karmen

Tilstandsrapport

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse oppført i tre ut fra stue. Det er stolper av tre satt ned i bakkeplan under hoved-drager. Rakkverket er med stående bord. Hva som er utført av oppgraderinger i 2020 er usikkert.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til terrasse er av tre.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og skifer med underliggende gulv-varme(Unntak er soverom 1. etj og loftsplan.) Veggene har tømmer og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et stubbelofts trebjelkelag over krypkjeller, opp til loftsplan er det trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgene rom er kontrollert:

1. etasje: Stue og kjøkken.

Loftsplan: Gang og 2 soverom.

Konsekvens/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 bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved kontroll på loftsplan ble det observert ca. 20mm høydeforskjell mellom hele etasjen. Dette er ikke unormalt med tanke på oppbygging og at det er tømmerkonstruksjon, som kan medføre forskjellig sig. Avviket har små konsekvenser, og rommene fungerer med dagens tilstand.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plassert en kommode tett inntil sotluken i 1. etasje. Dette kan hindre fri tilgang til sotluken ved behov for feiing eller tilsyn, og bør utbedres for å sikre forskriftsmessig adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommoden bør flyttes slik at det er fri tilgang til sotluken, og brannavstand på minimum 30 cm overholdes.

Dette er nødvendig for å sikre forskriftsmessig adkomst ved feiing og tilsyn, samt redusere risiko for brann og hindre at nødvendig vedlikehold ikke kan utføres.

Tilstandsrapport



! TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, krypkjeller er ventilert i grunnmur. Det er adkomst via grunnmur under terrasse. Det ble observert bruk av plast mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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 grunn 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 lav høyde i krypkjelleren, ca. 40 cm, noe som medfører begrenset adkomst til hele arealet. Inspeksjonen ble derfor kun utført i området ved luken, da øvrige deler ikke var tilgjengelige for kontroll.

Det ble observert noen bygningsrester i krypkjelleren, og disse bør fjernes.

Det var ikke tegn til fukt i grunnen på de arealene som var mulig å inspisere.

Det var ikke mulig å foreta fuktkontroll i treverket, da det kun var impregnert materiale tilgjengelig, og dette gir ikke riktige indikasjoner ved måling.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å fjerne bygningsrester fra krypkjelleren for å redusere risiko for skadedyr og opphopning av fukt.

Begrenset adkomst gjør at det ikke er mulig å vurdere hele krypkjelleren, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige områder. Dette kan innebære risiko for skjulte fukt- eller råteskader.

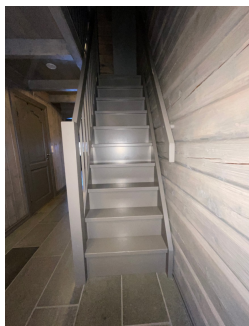


! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med stående spiler som rekkverk og retur gelender. Trappen oppleves som bratt å gå i.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



Badstue

Beskrivelse

Badstuen fremstår med tremmegulv og betonggulv og trepanel på vegg og himling. Det er etablert benker av tre i 2 høyder. Videre er det badstuovn og ventiler inn til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved kontroll av gulvet, etter at tremmegulvet ble fjernet, ble det observert tegn til eldre lekkasjer. Det var tydelige eldre fuktskader på gulvlist og nedre del av vegg. Det ble foretatt fuktkontroll inn i vegg, og denne viste ingen tegn til fukt. Det ble observert muslort på gulv ved stoppekran.

Konsekvens/tiltak

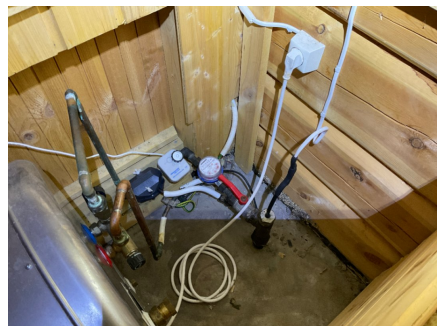
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av fuktskadet gulvlist og nedre del av vegg for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader.

Det anbefales også å undersøke veggen nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader, da årsaken sannsynligvis er tidligere lekkasjer fra varmtvannsbereder under badstubenken.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for inneklimateproblemer. Hvordan mus kan ha kommet inn til rommet er usikkert, nærmere undersøkelser og kontroll anbefales.

Tilstandsrapport



! TG 1 Teknisk bod

Beskrivelse

Rommet fremstår med belegg som har oppbrett mot vegg og panel på vegg. Det er sluk i gulvet. Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin og sikringsskap.

Rommet er ikke som er våtrom å regne, men det er oppbrett på vegg som ivaretar vannsikkerheten om det skulle oppstå lekkasjer fra vaskemaskin. Det ble ikke foretatt kontroll av fallforhold på gulv, men tidligere tilstandsrapport opplyser om tilstrekkelig fall mot sluk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og himling er med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Badet har en våtsone hvor veggene er dekket av panel, tømmer eller panelplater. Dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke utført i henhold til gjeldende krav på renoveringstidspunktet.

Det anbefales å være oppmerksom på at overflater uten tettesjikt har økt risiko for fuktskader dersom de utsettes for vannsprut eller fuktighet over tid. Bruk av dusjkabinett kan redusere risikoen, men det er viktig å sikre at overflatene ikke utsettes for direkte fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å unngå at vegger og himling utsettes for direkte fukt eller vannsøl, da manglende tettesjikt gir økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Ved bruk av dusj bør dusjkabinett fortsatt benyttes eller andre tiltak som hindrer vannsøl på overflatene, for å redusere risikoen for skader og behov for omfattende utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet fremstår med flis og underliggende elektriske varmekabler. Ved kontroll av fall viste dette ca. 5mm fra topp flis ved dør til topp flis ved front dusjkabinett. Dusjkabinett lar seg ikke flytte på grunn av servantskap og toalett. Membran er ført oppunder dørterskel med ca 25mm.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved kontroll under dusjkabinett ble det avdekket manglende sokkelflis på to flisbredder. Dette vurderes ikke å ha praktisk betydning så lenge dusjkabinettet er plassert på nåværende sted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge dusjkabinettet står på nåværende plassering, da manglende sokkelflis ikke har praktisk betydning i denne situasjonen.

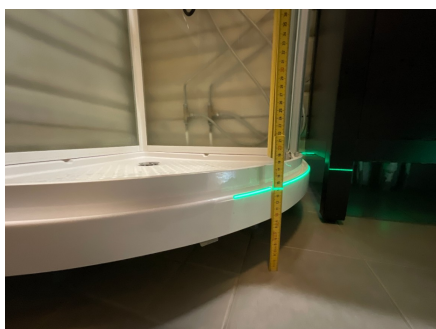
Membranen er ført opp under dørterskel og vurderes å gi tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.



Oppbrett membran ved dørterskel.



Manglende sokkelflis.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å flytte dusjkabinettet, og dermed ikke mulig å inspisere eller rengjøre sluket.

Ved røroppstikk for servant ble det påvist bruk av membran, men det mangler mansjetter som sikrer en fagmessig god utførelse.

Det ble påvist bruk av smøremembran oppunder dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende mansjetter ved røroppstikk og ukjent utførelse av membran gir økt fare for fuktinntrengning, og det anbefales utbedring for å sikre fagmessig utførelse og redusere risiko for skader.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder ytterligere undersøkelser og utbedringer for å oppnå tilfredsstillende tetthet og funksjon.



Membran ført oppunder dørterskel.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert Geberit toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger opplyser at de har oppgradert med nytt beleg, nytt sluk og nye avløpsrør i etasjeskille og innredninger, som egeninnsats.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og himling er med panel. .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Badet har en våtsone hvor veggene er dekket av panel, tømmer eller panelplater. Dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke utført i henhold til gjeldende krav på renoveringstidspunktet.

Det anbefales å være oppmerksom på at overflater uten tettesjikt har økt risiko for fuktskader dersom de utsettes for vannsprut eller fuktighet over tid. Bruk av dusjkabinett kan redusere risikoen, men det er viktig å sikre at overflatene ikke utsettes for direkte fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å unngå at vegger og himling utsettes for direkte fukt eller vannsøl, da manglende tettesjikt gir økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Ved bruk av dusj bør dusjkabinett fortsatt benyttes eller andre tiltak som hindrer vannsøl på overflatene, for å redusere risikoen for skader og behov for omfattende utbedringer på sikt.



LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

🔍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv og panelovn på vegg. Bilder fremlagt viser at et er lagt nye sponplater under belegg. Ved kontroll av fallforhold viser dette ca. 7mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk. Belegget er ført ca. 50mm oppunder dørterskel og danner god vannsikkerhet for gulvet/ rommet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Fall inn mot dusjkabinett- ca. 7mm- sluk ligger rett inn for deksel.



Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegget er ført opp på vegg rundt om hele badet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert Geberit toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

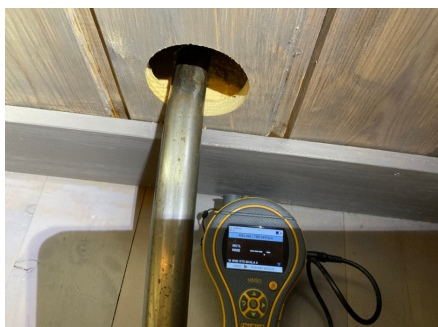


LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. I benkeskap er det montert lekkasjesikring og Quooker.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brann sikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan føre til økt fare for branntilløp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstell: 2022

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er under badstuebenk.

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på alder på kobber-rør, samt plassering av hovedstoppekran.

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 å vurdere utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Videre bør plasseringen av hovedstoppekran vurderes for å sikre enkel tilgang ved behov.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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 å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

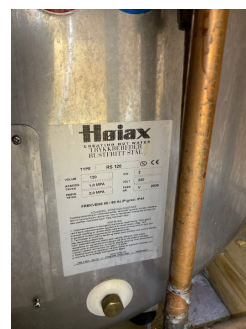
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under badstuebenk. Det gjøres oppmerksom på alder da denne nærmer seg 20 år.

Årstell: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i teknisk bod. Det gjøres oppmerksom på at lysbryter på soverom på loftsplan som vender ut mot dalen har ødelagt deksel. Selger opplyser at det er foretatt arbeider som ikke har samsvarserklæring og sluttkontroll, dette gjeler arbeid tilknyttet stue og kjøkken. Det er utført av skipselektriker og en slektning av selger.

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.

1999 Ikke foretatt større oppgraderinger siden byggeår, kun renovering på enkelte rom i 1. etasje og loftsplan.

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

Ukjent Det er ikke kjent hvem som foresto installering fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på arbeider fra 2018 og fremt til i dag.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Det ligger samsvarserklæringer inne på Boligmappa, men disse er ikke tilgjengelig for nedlasting av eier og dermed ikke videre kontrollert. Firma som har lagt inn skjema er Elinst Oppdal Nyvold Elektro Oppdal og Kraftlaget Rise.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ødelagt deksel må byttes til nytt for å hindre mulighet til å komme i kontakt med ledninger.

Tilstandsrapport



Ødelagt deksel på soverom loftspan.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

⚠ TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1999. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

⚠ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



⚠ TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Det er etablert en støttemur av gråstein ved inngangsparti.

⚠ TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger tett inntil naboeiendommer. På baksiden er det skrånende terreng. Deler av eiendommen er opparbeidet med plen, adkomstveien er

Tilstandsrapport

felles med naboeiendom og oppgruset.

Vurdering av avvik:

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

På baksiden er det skrående terreng som går inn mot en liten flate før grunnmur. På grunn av snø lot fallforhold mm. ikke seg kontrollere fullt ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall (minimum 1:50) ut fra og rundt grunnmuren på baksiden av bygningen for å lede overflatevann bort fra hytta.

Dette vil redusere risikoen for unødvendig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller, som over tid kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Selv om det ved befaring ikke ble observert tegn til fuktinntrengning, bør tiltak vurderes for å forebygge fremtidige problemer, spesielt ved snøsmelting og kraftig nedbør.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

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

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 å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i 1. etasje

Rømningsvei loftsplan: Det er godkjent rømningsvindu på soverom som vender oppover.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke etablert rekkverk ned fra trappen på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk ned fra trappen på terrassen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en fare, spesielt for barn og eldre.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

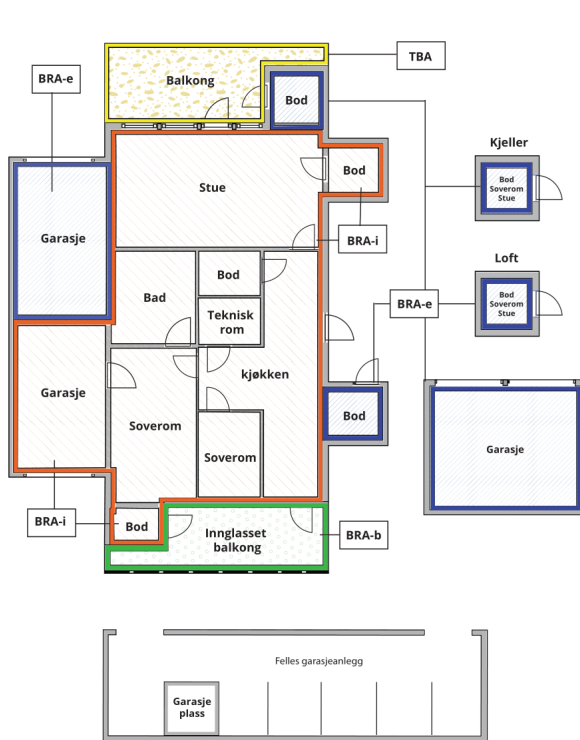
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69			69	14
Loftsetasje	30			30	
SUM	99				14
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, bad 1. etasje, badstue, stue, soverom, teknisk rom		
Loftsetasje	Gang, bad, loftsplan, soverom, soverom 2		

Kommentar

TBA= Terrasse 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. etasje- Det er inndelt og laget nytt soverom. Loftsplan- Det er ikke inntegnet bad i etasjen. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak men meldepliktige tiltak. Det anbefales å sende inn oppdaterte planskisser til Oppdal kommune. Fremlagte tegninger datert uke 22 i 1990.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Roar Sørlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	271	244		0	276.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjerkvegen 146

Hjemmelshaver

Kongshaug Holding AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026	Tegninger datert uke 22 i 1990.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026	Kontrollert plantegninger og situasjonskart over eiendom.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.03.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.