

Tilstandsrapport

📍 Osvegen 592, 7340 OPPDAL

📖 OPPDAL kommune

gnr. 230, bnr. 79

Areal (BRA): Fritidsbolig 126 m², Anneks 17 m²



Befaringsdato: 27.04.2023

Rapportdato: 24.08.2023

Oppdragsnr.: 11278-1232

Referansenummer: XZ3756

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



MIDT NORSK
TAKST AS

Gyldig rapport
24.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

Midt Norsk Takst AS er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu og Heim kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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



Rapportansvarlig



Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902

MIDT NORSK
TAKST AS

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i flere etapper.
Opprinnelig del er oppført med grunnmur av støpte betongblokker. Tilbygg 2020 har isolerte grunnmurselementer og det er støpt betongplate mot grunn.
Etasjeskille av stubbelofts trebjelkelag. Tilbygg i 2003 har grunnmur av Leca.
Yttervegger med bindingsverk kledd med stående kledning.
Taket er med saltaksform og takteking med pappshingel.
Vinduer med kobla-glass og 2-lags isolerglass.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og pipebeslag er med stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldloft etablert på deler. Det er etablert luftespalte opp mot taktro ved raft.
Takkonstruksjonen for tilbygg loftsplan har sperrekonstruksjon med skrå åpne takflater.
Takkonstruksjonen for tilbygg 2020 har sperrekonstruksjon med delvis skrå åpne takflater.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Terrasse ved inngang går sammenhengende mot anneks. Denne er punktfundamentert med støpte pilarpunkt og bygget opp i tre. Det er stående rekkverk. Det er etablert takoverbygg over inngang som går ut mot gavlvegg.
Det er etablert terrasse og veranda ut fra loftstue i 2003. Denne er punktfundamentert med støpte pilarer og bygget opp med impregnerte materialer. Det er stående rekkverksbord.
Det er etablert terrasseplattning fremfor stue-tilbygg 2022 med støpte fundamenter. Terrassen er bygget opp med impregnerte materialer.
Utvendige trapper er med tre ned til kjeller og opp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene og innvendige tak har trepanel.
Overflater inne på stue/ kjøkken/ gang og matbod er fra 2022, øvrige overflater er fra 2003.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.
Ned mot krypkjeller er det etablert stubbelofts trebjelkelag som eier opplyser er oppgradert i 2020-2022.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn fra 2009 og sotluke/feieluke på stue.
Gulvet er av betong i kjeller og veggene har mur.
Bygningen har krypkjeller under opprinnelig del med trebjelkelag og stubbegulv. Det er her etablert luke i grunnmur for tilkomst til krypkjeller.
Selger opplyser at stubbeloftsplater er oppgradert, senest på mindre deler i 2023.
Boligen har lakkert lukket tretrapp til kjeller og loftsplan.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra respektive byggeår.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad Kjeller
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved fallkontroll viser dette flatt gulv inn mot nedsenket gulv i dusj-sone. Det er 22mm fall fra topp sluk til topp flis ved dør. Her er det flisoppkant på ca. 45mm
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er etablert dusj med forheng.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll av fallforholdene viser dette flatt gulv fra topp flis ved dør til topp sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved soverom bak dusj.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte komfyrer og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstu- Denne fremstår med tremmegulv av tre over betong. Vegger og himling med panel. Det er etablert sittebenker i 2 høyder. Rommet har installert badstueovn.

Toalett-rom: Rommet fremstår med flis på gulv og panel på vegger og himling. Det er innredet med klosett og enkel servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er en åpen fordelerstopp i kjeller. Hovestoppekran er i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i kjeller.

Sikringsskapet er plassert i matbod 1. etasje med automatsikringer etablert.

Det er fremlagt Elkontroll fra 05.07.2023 utført av Nyvold Installasjon Oppdal samt samsvarserklæring for flytting av sikringsskap i 2020. Samsvarserklæring på øvrig arbeid ikke fremlagt.

Det ble påvist seriekoblede brannmeldere i hver etasje som også er koblet sammen med anneks. Brannslukker på 6kg fra 2018.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser i følge selger. Dreneringen er fra 1972 for opprinnelig del av hytta. Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra 2003 for tilbygg.

Selger opplyser at de etablerte drenering i forbindelse med tilbygg på stue i 2022. Denne er etablert på bakside og gavlvegg, ført ned forbi støttemur.

Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del av hytta.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er støpt såleblokk under grunnmur av blokker. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. med støpt betongplate mot grunn.

Forstøtningsmurer av naturstein på mindre deler fremfor hytta.

Eiendommen fremstår med mindre deler av plen, øvrige deler fremstår som naturtomt. Det er felles adkomstvei sammen med flere hytter i området med egen parkering på egen tomt. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller med overløp til grøft og privat brønn. Utvendige avløpsledninger er fra 2003. Det er felles vannbrønn som deles med 6 hytter totalt. Brønn er etablert i 2003. Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	24	24	0
1.Etasje	84	81	3
Kjeller	18	5	13
Sum	126	110	16
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	17	13	4
Sum	17	13	4

[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

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på anneks for kontroll på lovlighet. Selger kan opplyse at han har liggende godkjenninger på dette på hytta.

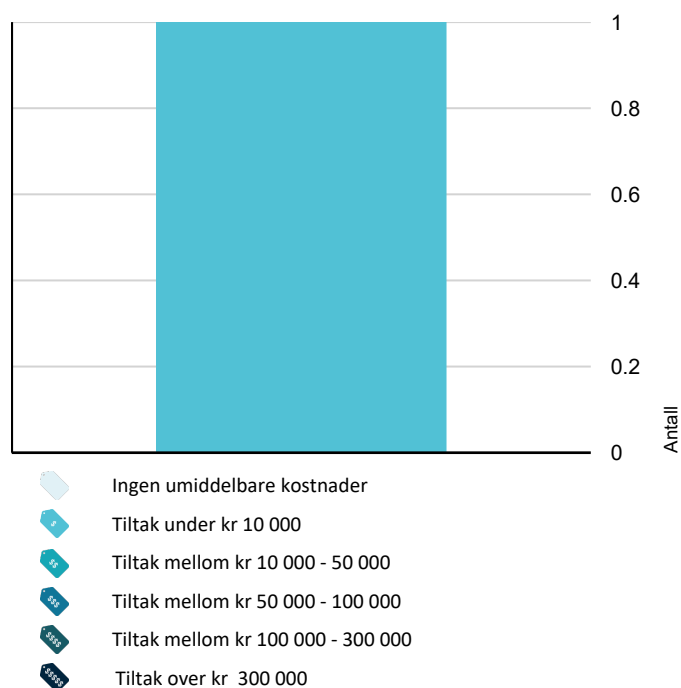
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder osv.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utvendig > Veggkonstruksjon - Tilbygg 2003

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg 2003

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjon er noe dårlig luftet med liten luftespalte ved raft ved takoverbygg, men det ble ikke observert tegn til kondens/ fuktmerker som følge av dette ved kontroll på loft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Tilbygg 2003

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk/ håndreke på trappene.

Terrenget på bakside er hellende og kan føre til at vann blir stående.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ved kontroll ble observert tegn til bom i flis på noen fliser i dusj-sone mot vegg.

Gulvskinne for dusj avgrenset rommet



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

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

Dør og ventiler inn til badstue er plassert i dusj-sone.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Spesialrom > Teknisk anlegg > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon fra rommet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1972

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygg med kjeller, 1. etasje og loftsplan
2009	Modernisering	Ny vedovn
2022	Modernisering	Nye overflater på gulv, vegger og himling stue, kjøkken. Ny kjøkkeninnredning
2022	Tilbygg	Deler av stue



Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløp og pipebeslag er med stål.



Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon - Tilbygg 2003

! TG 2

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

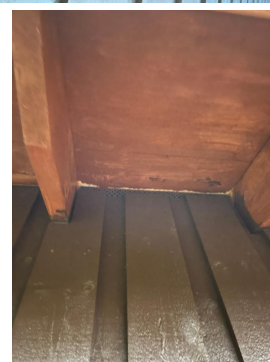
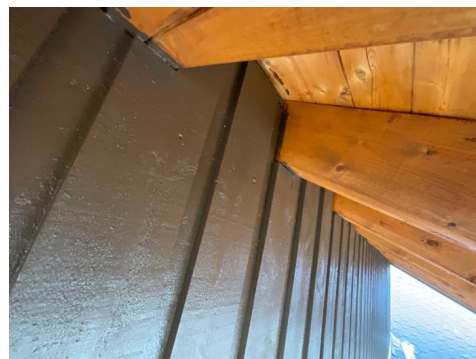
Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg 2003

! TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med skrå åpne takflater.



Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjon er noe dårlig luftet med liten luftespalte ved raft ved takoverbygg, men det ble ikke observert tegn til kondens/ fuktmerker som følge av dette ved kontroll på loft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting langs raftekasser. Dette kan enkelt løses ved å kappe panelbord slik at luftespalten blir større.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldloft etablert på deler. Det er etablert luftespalte opp mot taktro ved raft.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det ble observert mindre tegn til mus på deler av kaldloftet.

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg 2022

! TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med delvis skrå åpne takflater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vinduer - Tilbygg 2003

! TG 1

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse ved inngang går sammenhengende mot anneks. Denne er punktfundamentert med støpte pilarpunkt og bygget opp i tre. Det er stående rekkverk. Det er etablert takoverbygg over inngang som går ut mot gavlvegg.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Tilbygg 2003

! TG 2

Det er etablert terrasse og veranda ut fra loftstue i 2003. Denne er punktfundamentert med støpte pilarer og bygget opp med impregnerte materialer. Det er stående rekkverksbord.

Tilstandsrapport



Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling kan vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Tilbygg 2022

TG 1

Det er etablert terrasseplattning fremfor stue- tilbygg 2022 med støpte fundamenter. Terrassen er bygget opp med impregnerte materialer.



Årstall: 2022 Kilde: Eier

Utvendige trapper

TG 2

Utvendige trapper er med tre ned til kjeller og opp til terrasse.



Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk/ håndreke på trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk/ håndreke kan med fordel etableres for sikrere bruk av trappene.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene og innvendige tak har trepanel.

Overflater inne på stue/ kjøkken/ gang og matbod er fra 2022, her er yttervegger innlektet og isolert slik at den totale isolasjonstykkelsen er på 22cm i følge selger. Øvrige overflater er fra 2003.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene.

Ned mot krypkjeller er det etablert stubbelofts trebjelkelag som eier opplyser er oppgradert i 2020-2022. Da ble hele bjelkelaget nytt med økt isolasjon.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig 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.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe, vedovn fra 2009 og sotluke/feieluke på stue.

Tilstandsrapport

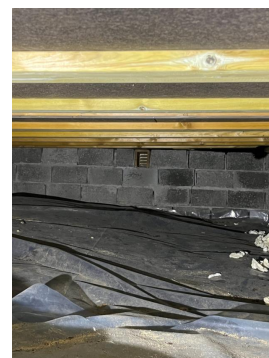
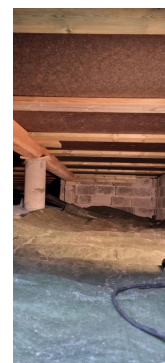


Krypkjeller

! TG 1

Bygningen har krypkjeller under opprinnelig del med trebjelkelag og stubbegulv. Det er her etablert luke i grunnmur for tilkomst til krypkjeller.

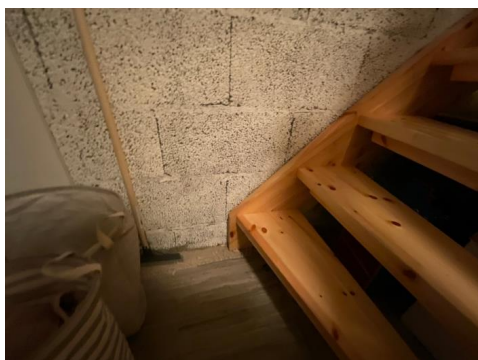
Selger opplyser at stubbeloftsplater er oppgradert, senest på mindre deler i 2023.



Rom Under Terreng

! TG 1

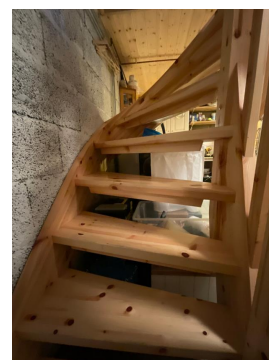
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da det er åpne konstruksjoner mot mur. Inne på bad og badstue er det ikke anbefalt å foreta hulltaking i vegg på grunn av brudd i våtsone og konstruksjon.



Innvendige trapper

! TG 1

Boligen har lakkert lukket tretrapp til kjeller og loftsplan.

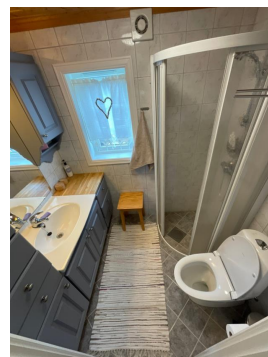


Tilstandsrapport



Årstall: 2003

Kilde: Eier



Årstall: 2003

Kilde: Eier

Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra respektive byggeår.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

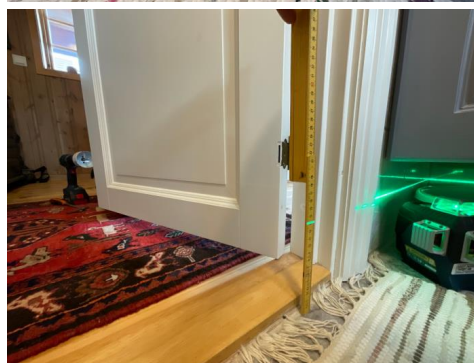
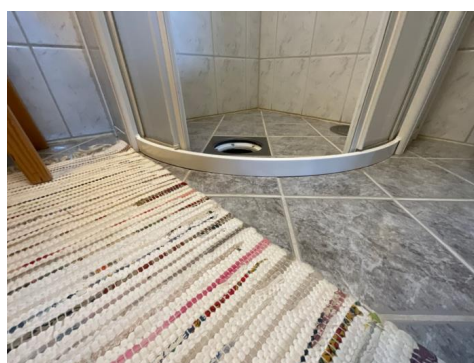
! TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll av fallforholdene viser dette flatt gulv fra topp flis ved dør til topp sluk.



Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Ved kontroll ble observert tegn til bom i flis på noen fliser i dusj-sone mot vegg.

Gulvskinne for dusj avgrenset rommet

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales at det etableres dreneringsåpning på gulvskinne slik at evt lekkasjevann kommer til sluket.

Det anbefales å etablere dusjkabinett for å begrense fuktbelastning mot vegg og gulv, dette vil også sørge for at det ikke er hindringer fremfor sluk med tanke på lekkasjevann.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

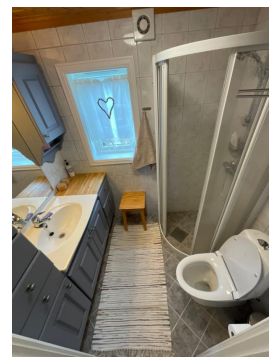
Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.



Årstall: 2003

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk.



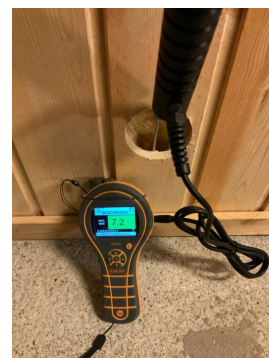
Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved soverom bak dusj.



KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

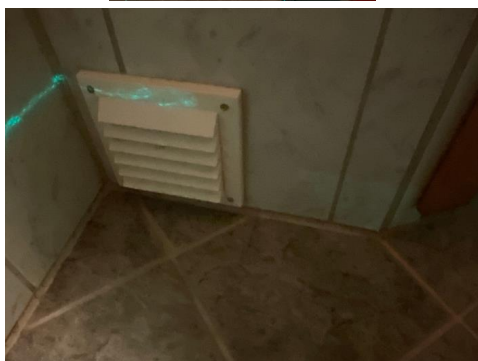
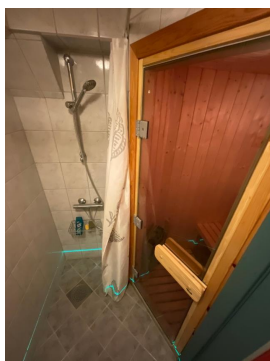
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dør og ventiler inn til badstue er plassert i dusj-sone.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dør er delvis beskyttet med bruk av dusjforheng. Det anbefales å begrense bruk av dusj med tanke på plassering av ventil og badstu-dør.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved fallkontroll viser dette flatt gulv inn mot nedsenket gulv i dusj-sone. Det er ca. 22mm fall fra topp sluk til topp flis ved dør. Her er det flisoppkant på. ca. 45mm



Årstall: 2003 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Det er etablert dusj med forheng.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

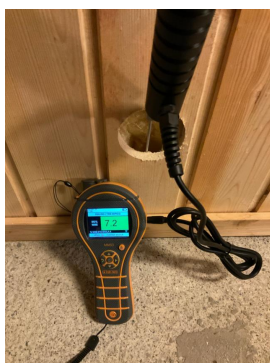
Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.



Årstall: 2022

Kilde: Eier

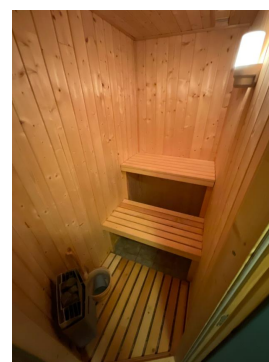
SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Badstu- Denne fremstår med tremmegulv av tre over betong. Vegger og himling med panel. Det er etablert sittebenker i 2 høyder.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.



Årstall: 2022

Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Teknisk anlegg

! TG 1

Badstu- Rommet har installert badstueovn. Det er etablert tilluft og avtrekk fra rommet.



Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTRUM

Teknisk anlegg

TG 2

Toalett-rom: Rommet fremstår med flis på gulv og panel på vegger og himling. Det er innredet med klosett og enkel servant.



Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

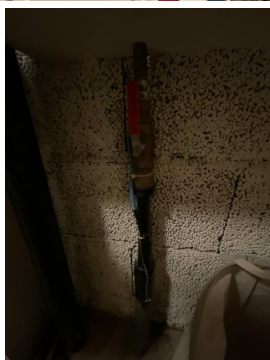
Etablere ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er en åpen fordelerstopp i kjeller. Hovestoppekran er i kjeller.



Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Sikringsskapet er plassert i matbod 1. etasje med automatsikringer etablert.

Det er fremlagt El-kontroll fra 05.07.2023 utført av Nyvold Installasjon Oppdal samt samsvarserklæring for flytting av sikringsskap i 2020 og arbeider tilknyttet oppgradering av tilbygg/ stue i 2021. Samsvarserklæring på øvrig arbeid ikke fremlagt.

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)?
Ja

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 1

Det ble påvist seriekoblede brannmeldere i hver etasje som også er koblet sammen med annek. Brannslukker på 6kg fra 2018.

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?
Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser i følge selger.

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1972 for opprinnelig del av hytta.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

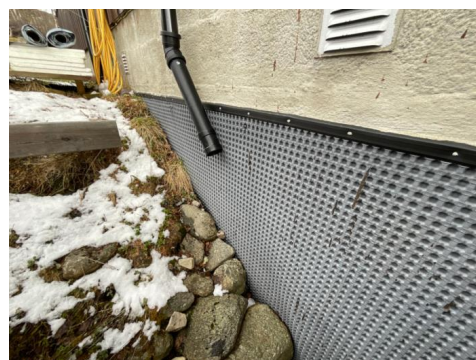
Konsekvens/tiltak

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

Drenering - Tilbygg 2003

TG 1

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra 2003.



Årstall: 2003

Kilde: Eier

Drenering - Tilbygg 2022

TG 1

Selger opplyser at de etablerte drenering i forbindelse med tilbygg på stue i 2022. Denne er etablert på bakside og gavlvegg, ført ned forbi støttemur.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter - Tilbygg 2022

TG 1

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. med støpt betongplate mot grunn.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del av hytta.

Grunnmur og fundamenter - Tilbygg 2003

! TG 1

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

Årstall: 2003 Kilde: Eier



Forstøtningsmurer

! TG 3

Forstøtningsmurer av naturstein på mindre deler fremfor hytta.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 2

Eiendommen fremstår med mindre deler av plen, øvrige deler fremstår som naturtomt. Det er felles adkomstvei sammen med flere hytter i området med egen parkering på egen tomt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet på bakside er hellende og kan føre til at vann blir stående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere terreng slik at dette fører overflatevann bort fra grunnmur/ bygning. Dette for å hindre unødvendig fuktbelastning inn mot grunnmur/ krypkjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller med overløp til grøft og privat brønn.

Utvendige avløpsledninger er fra 2003.

Det er felles vannbrønn som deles med 6 hytter totalt. Brønn er etablert i 2003.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Septiktank

! TG 1

Septiktanken er av glassfiber.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Selger

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset er oppført med Leca grunnmur. Etasjeskille er med stubbeloftsbjelkelag av tre. Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er med saltaksform og takteking av pappshingel. Vindu med kobla-glass. Innvendig er annekset innredet med tregulv og panel på vegger og himling. Videre er det en liten kjøkkenkrok og vedovn. Strøm er installert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	24	24	0	Stue , Soverom	
1.Etasje	84	81	3	Vindfang , Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Trapperom	Bod
Kjeller	18	5	13	Bad , Toalettrom , Badstue	Bod/ verksted
Sum	126	110	16		

Kommentar

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Rombenevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	17	13	4	Stue	Bod
Sum	17	13	4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på anneks for kontroll på lovlighet. Selger kan opplyse at han har liggende godkjenninger på dette på hytta.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2023	Roar Sørlien	Takstingeniør
	Arne Ingar Liamo	Kunde
	Bente Viste	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	230	79		0	1213 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Osvegen 592							
Hjemmelshaver							
Liamo Arne Ingar, Viste Bente							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 500 000	2012	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.04.2023		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	25.04.2023		Gjennomgått	6	Nei
El-kontroll	05.07.2023		Fremvist	10	Nei
Tegninger	05.11.2018	Dato på tegninger med forskjellige datoer, ut fra byggeår.	Fremvist	7	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 insiden 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/XZ3756>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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