





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Veslgjerdet 50, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 237, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 11741-1455

Referansenummer: CM7467

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Hovedhytte: Enkelte avvik ble registrert og utvendig kan det nevnes lokal råte i tømmer på sørvegg og lokal utbedring anbefales. Det er lite sigemonn over enkelte vinduer og tiltak må påregnes. Ytterdøren må justeres og stigetrinn for feier monteres for å tilfredstille krav.

Innvendig er det enkelte avvik i forbindelse med bad og kjøkken samt noen skjevheter i gulv, spesielt på loft. Montering av pipe/ildsted er ikke innmeldt til kommunen, noe som må påregnes.

Garasje/anneks: Det ble registrert noen avvik i forbindelse med bad samt noen skjevheter i gulv.

Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten for begge bygningene.

Garasje m/anneks - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand. Det er skjulte takrenner med taknedløp i metall. Det ble ikke registrert vesentlige avvik. Veggene i hoveddelen har tømmerkonstruksjon. Veggene i tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Det ble ikke registrert vesentlige avvik.

Takkonstruksjonen i hoveddelen er med skråhimlinger og synlige takåser. Tilbygg har sperrekonstruksjon med mønedrager. Takkonstruksjonen er oppført som en varmtakskonstruksjon hvor isolasjon er lagt over tettesjikt og med torv direkte på isolasjonen. Dette er en vanlig benyttet metode ved tømmerbygninger. Takåsene har mindre dimensjon enn dagens krav men det ble ikke registrert tegn til skader/nedbøy på befaringsdagen. Det anbefales observasjoner i forbindelse med store snømengder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon. Det anbefales at det etableres beslag over vannbord som felles inn i vegg. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass. Garasjeporten er en leddport i tre med elektrisk poståpner. Ytterdøren og porten fremstår med normal funksjon. Det er etablert en terrasseplatt i forbindelse med inngangspartiet. Plattingen fremstår i god stand.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat samt betong i garasje. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel. Eldre tømmervegger har noe slitasje men ingen synlige skader ut over det som er normalt.

Gulv mot grunnen er i støpt betong med ringmur av ukjent type.

Annekset har tretrapp.

Innvendig har annekset furu fyllingsdør til bad og finerdør mot garasje. Dørene fremstår med normal funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og taket har panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt motfall til sluk fra gulv ved dør. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved overflatesøk inne på badet ble det ikke indikert fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran er montert bak luke i knevegg på bad. Det er etablert vannstoppsystem ved stoppekran. Vannledninger med tilkoblet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremstår med normal funksjon.

Annekset har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i annekset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2020. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Bygningen har fundamenter i oppmurt naturstein og med støpt plate på mark.

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand og ved en visuell kontroll på loft ble det ikke registrert tegn til lekkasjer.

Det er skjulte takrenner med nedløp i metall. Veggene har tømmerkonstruksjon av eldre årgang.

Takkonstruksjonen er en åstakkonstruksjon med raftsperrer. Det kan se ut som om det er benyttet en varmtaksløsning hvor markplater ligger over membran, og deretter torv på isolasjon. Dette er en vanlig benyttet metode på tømmerhus.

Takåsene har mindre dimensjon enn dagens krav men det ble ikke registrert tegn til skader/nedbøy på befaringsdagen. Det anbefales observasjoner med tanke på nedbøy i forbindelse med store snømengder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2018-2020.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Det er etablert flere steintrappen på eiendommen. Trappene fremstår i god stand.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett og skifer i 1. etasje, ellers furugulv. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på mark mot grunnen.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Hytta har isolert stålpipeline og tilkoblet vedovn i stue/kjøkken.

Hytta har malt tretrapp som er åpen mellom trinn. Rekkverk og håndløper i metall.

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene har fliser og tømmer. Taket har malte panelplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på badet. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

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

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet.

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. En eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning da hytta er kjellerløs. Ved besiktigelse av tomten ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Hytta er oppført over støpt plate på mark og ringmur av ukjent type som er utvendig belagt med stein. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

Forstøtningsmurene på eiendommen er av naturstein. Murene fremstår i god stand.

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018.

Det er privat avløp felles for hytteområdet via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning for området.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det er oppsatt en skillevegg på loft men dette er ikke søknadspliktig.

Garasje m/anneks

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

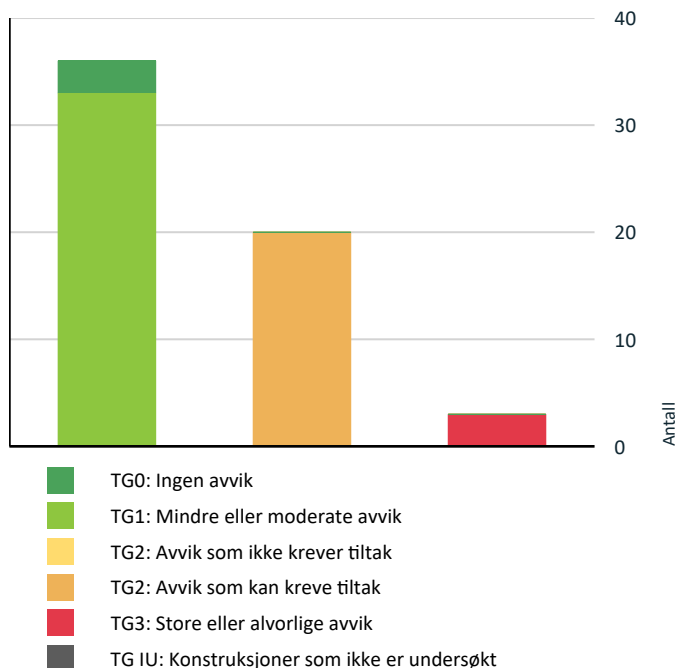
Stabbur

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det bemerkes at det er etablert ildsted i bygningen, men er ikke registrert med ildsted. Nærmere undersøkelser anbefales.

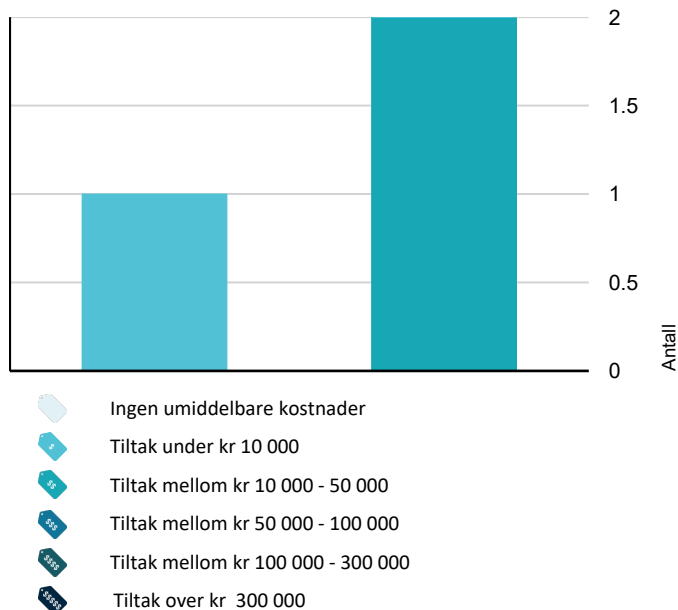
Sammendrag av boligens tilstand

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 foretatt tilstandsvurdering av hovedhytta og garasjen/annekset. Stabburet er kun oppmålt og enkelt beskrevet. Terrasse med Jacuzzi er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Garasje m/anneks

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2020

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Ferdigattest gitt 15.03.2021

UTVENDIG

TG1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen fremstår i god stand og ved en visuell kontroll på loft ble det ikke registrert tegn til lekkasjer.



TG2 Nedløp og beslag

Det er skjulte takrenner med nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert stigetrinn for feier, noe som er et krav også ved torvtak. Det registreres at noe takvann ikke fanges opp av takrenne ved hjørne mot nordøst. Det drypper jevnt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres for å tilfredsstille krav. Det anbefales tiltak slik at alt takvann ledes til takrenne.

Tilstandsrapport



TC 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tømmerkassen fremstår generelt i god stand med tanke på alder. Det bemerkes lokal tegn til råte i forbindelse med sprekk i tømmeret ved sørvegg. Det er også viktig at det er tett mellom tømmer og vannbord ned mot grunnmur. Det registreres stedvis fuktskjolder i forbindelse med innvendige hjørner, men dette kan se ut som om har oppstått før bygningen ble gjenopsatt der den står i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig med jevnlig overflatebehandling i utvendige sprekker i tømmeret der vann/fukt kan bli stående slik at råte ikke får utvikle seg. Tetting av sprekke-dannelser/glipper i tømmeret må eventuelt kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet. Det anbefales at råte i stokk ved sørvegg fjernes og nytt treverk felles inn.



TC 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en åstakonstruksjon med raftsperrer. Det kan se ut som om det er benyttet en varmtaksløsning hvor markplater ligger over membran, og deretter torv på isolasjon. Dette er en vanlig benyttet metode på tømmerhus. Takåsene har mindre dimensjon enn dagens krav men det ble ikke registrert tegn til skader/nedbøy på befaringsdagen. Det anbefales observasjoner med tanke på nedbøy i forbindelse med store snømengder.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2018-2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at vindu på soverom på loft samt i ene soverom i 1. etasje tar i karm ved åpning og har behov for justering. Det registreres at listene og foringene rundt soveromsvinduene i 1. etasje er presset noe ned på grunn av press fra taklist ved sig i tømmeret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig sigemonn over vinduene dette gjelder.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er trang å lukke, og det har på grunn av dette oppstått noen skader i pakning samt i nedre kant av trelist mellom dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

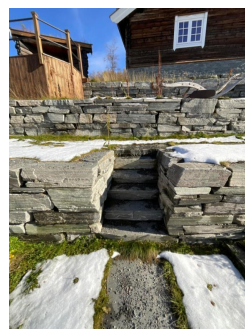
Justering og etablering av ny pakning. Feste utvendig list i nedre kant av døren.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert flere steintrappen på eiendommen. Trappene fremstår i god stand.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett og skifer i 1. etasje, ellers furugulv. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis bom i skifergulv i 1. etasje samt en del krymp i furugolvne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik dette fremstår på befaringdagen da det ikke ble registrert løse skiferheller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på mark mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis noen skjevheter i gulv og da spesielt på loft. Det ble målt ca 35mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2m i gang på loft. I soverom ble det målt ca 45mm gjennom rommet. I 2. etasje ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. I 1. etasje registreres det en høydeforskjell på ca 18mm innenfor en lengde på 2 m i 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har isolert ståpipe og tilkoblet vedovn i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe og ildsted fremstår uten skader. TG 2 er satt på grunn av at bygningen ikke er registrert med pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av pipe/ildsted må innmeldes til kommunen. Det må påregnes kontroll av pipe/ildsted.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

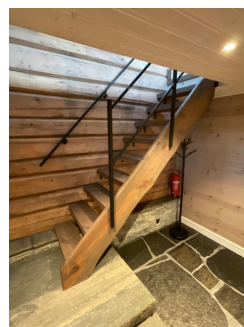
Hytta har malt tretrapp som er åpen mellom trinn. Rekkverk og håndløper i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

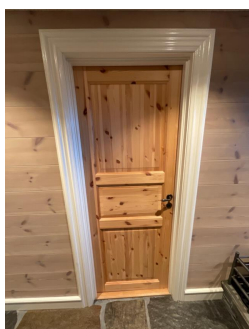
Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår i god stand.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tømmer. Taket har malte panelplater.

Vurdering av avvik:

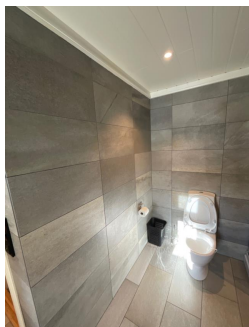
- Det er avvik:

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av tømmer, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere. Det ble ikke registrert tegn til skader på berfaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel//tømmer/panelplater er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.



1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet i rommet er tilnærmet flatt. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en fare for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak med fuktsikring ved dør.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket har begrenset mulighet for kontroll, da dusjkabinettet er av en størrelse som gjør dette tungt å flytte på. Det bemerkes også at det ikke er forskriftsmessig tettet i vegg bak avløpsrør fra servant. Dokumentasjon på utførelse av membran er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket går å rengjøre uten at dusjkabinettet flyttes. Det anbefales at åpning i flis bak avløpsrør fra servant tettes. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran om mulig.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes fuktskjolder under avtrekksviften. Ukjent om dette er noe som har oppstått nå eller er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

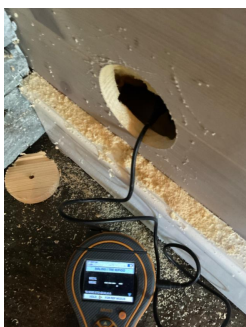
Det anbefales observasjoner med tanke på fuktskjolder ved avtrekksviften.



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at det det er for liten klaring mellom kjøøl/fryseskap og himling. Dette har ført til at himling ber presset opp over kjøleskapet. Dette kan skyldes sig i tømmeret. Selve innredningen fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres tilstrekkelig klaring mellom overskap og himling.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

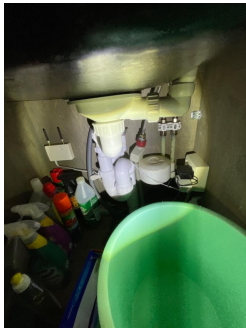
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på badet. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TE1 Avløpsrør

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



TE1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

TE1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TE1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Anlegget var nytt i 2020/21.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elinst Oppdal AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring er fremlagt.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, branntilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til at utvidet el.kontroll er nødvendig.

Tilstandsrapport



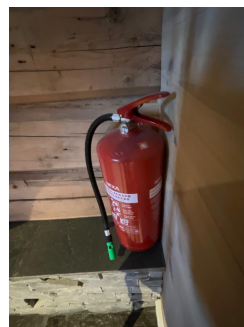
TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. En eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning da hytta er kjellerløs. Ved besiktigelse av tomten ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark og ringmur av ukjent type som er utvendig belagt med stein. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurene på eiendommen er av naturstein. Murene fremstår i god stand.



TG 2 Terrenghorhold

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er privat avløp felles for hytteområdet via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast

Tilstandsrapport

(PEL) og er fra 2018. Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning for området.

GARASJE M/ANNEKS

**Byggeår**

2020

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar

Selve tømmerkassen er av eldre dato.

UTVENDIG

TE1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.



TE1 Nedløp og beslag

Det er skjulte takrenner med taknedløp i metall. Det ble ikke registrert vesentlige avvik.

TE2 Veggkonstruksjon

Veggene i hoveddelen har tømmerkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tømmerveggene fremstår i generelt god stand med tanke på alder. Tre er et levende materiale og enkelte sprekkdannelse/vridninger må kunne påregnes. Det ble ikke registrert tegn til fuktinntrekk eller skader i forbindelse med tømmervegger. Det registreres at det stedvis er foretatt utvendig tetting av sprekker med tettemiddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting av sprekkdannelse/glipper i tømmeret må eventuelt kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet. Jevnlig overflatebehandling av glipper hvor fukt kan ha sen uttørking må påregnes.



TE1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene i tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Det ble ikke registrert vesentlige avvik.

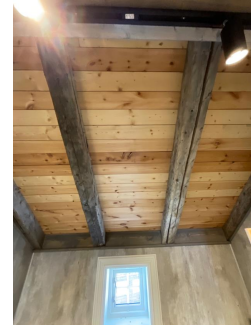


TE1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i hoveddelen er med skråhimlinger og synlige takåser. Tilbygg har sperrekonstruksjon med mønedrager. Takkonstruksjonen er oppført som en varmtakskonstruksjon hvor isolasjon er lagt over tettesjikt og med torv direkte på isolasjonen. Dette er en vanlig benyttet metode ved tømmerbygninger. Takåsene har mindre dimensjon enn dagens krav men det ble ikke registrert tegn til skader/nedbøy på befaringsdagen. Det anbefales observasjoner i forbindelse med store snømengder.

Tilstandsrapport



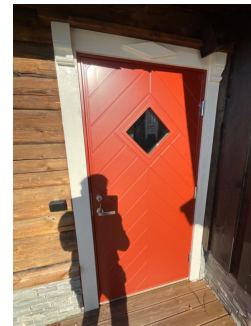
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon. Det anbefales at det etableres beslag over vannbord som felles inn i vegg.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass. Garasjeporten er en leddport i tre med elektrisk poståpner. Ytterdøren og porten fremstår med normal funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasseplatt i forbindelse med inngangspartiet. Plattingen fremstår i god stand.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat samt betong i garasje. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel. Eldre tømmervegger har noe slitasje men ingen synlige skader ut over det som er normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen er i støpt betong med ringmur av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis noen høydeforskjeller i gulv og da spesielt i garasje. Det bemerkes også noen svinnsprekker i garasjegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen. Observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Innvendige trapper

Annekset har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

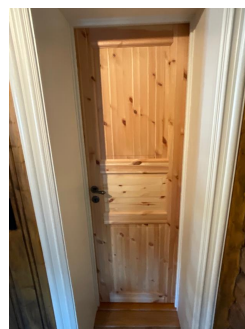
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har annekset furu fyllingsdør til bad og finerdør mot garasje. Dørene fremstår med normal funksjon.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Badet har en våtsone i dusj hvor øvre del av veggen samt skråhimling er i tre. dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet.

Ved forsiktig bruk uten at treverk utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Det må påses jevnlig overflatebehandling av treverket samt god tetting med egnet tettemiddel i alle overganger.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt motfall til sluk fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

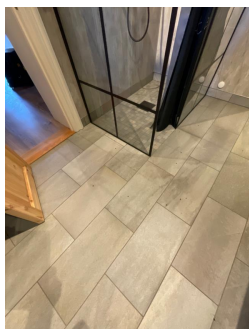
Det ble målt en høydeforskjell på ca 12mm fra gulv ved dør og til sluk i nedsenket dusjsone. Det måles ca 5mm motfall fra gulv ved dør og frem til åpning i dusjvegg. Ellers tilnærmet flatt gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig fuktsikring ved dør for at vannsikkerheten skal være ivarettatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

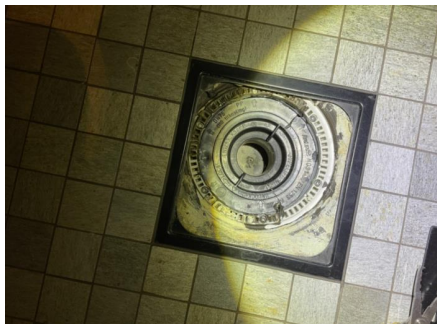
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig.

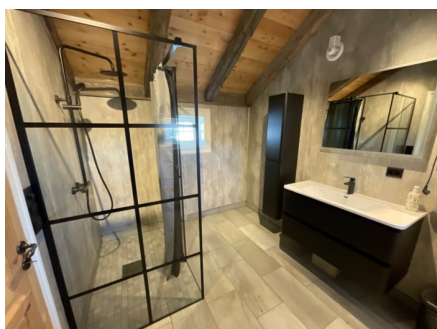
Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.



1.ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel.



1.ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved overflatesøk inne på badet ble det ikke indikert fukt.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran er montert bak luke i knevegg på bad. Det er etablert vannstoppsystem ved stoppekran. Vannledninger med tilkoblet utstyr fremstår med normal funksjon.



TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremstår med normal funksjon.

TE 1 Ventilasjon

Annekset har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på bad.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Sikringskap med automatsikringer er etablert i gang.

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.
2021 Bygningen var ny i 2020/2021.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ellnst Oppdal AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer er fremlagt.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, brantilløp 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?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til at utvidet el.kontroll er nødvendig.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarsler i annekset.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2020. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har fundamenter i oppmurt naturstein og med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble som tidligere nevnt noen høydeforskjeller på innvendige gulv samt enkelte svinnsprekker i betonggulvet i garasje. Dety ble ikke registrert synlige skader i utvendig mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen. Observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling av høydeforskjeller anbefales.



Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Soverom og lager

Byggeår

2020

Kommentar

Selve tømmerkassen er av eldre årgang.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noen mindre innvendig gjenstående arbeider.

Beskrivelse

Stabburet er oppført i 2 etasjer over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i tømmer og taket har saltaksform, tekket med torv. Innvendig er det tregulv og tømmervegger samt åstak med panel. Vinduer med 2-lags glass. Det er innlagt strøm samt etablert vedovn med stålppe i 2. etasje.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

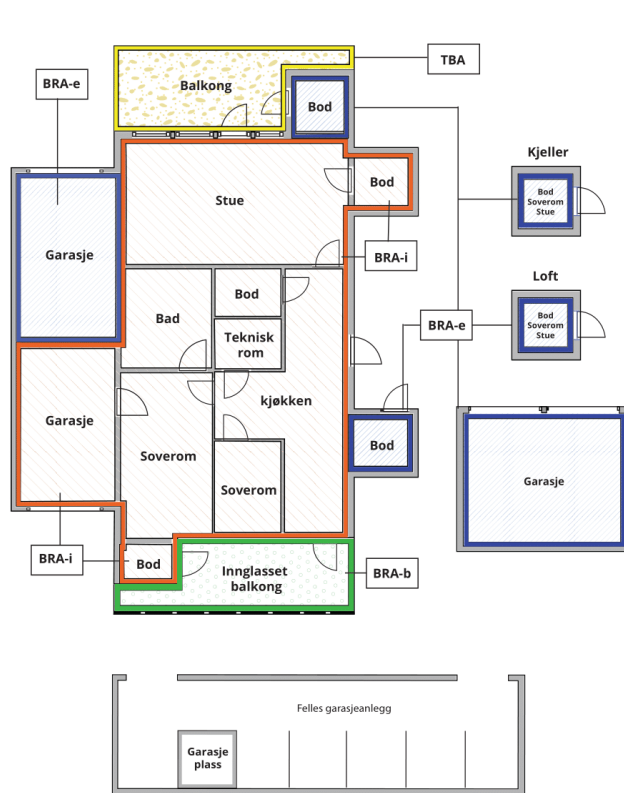
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	37			37			37
2.Etasje	37			37			37
Loft	17			17		6	23
SUM	91					6	97
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad		
2.Etasje	Stue/kjøkken		
Loft	Gang , Soverom		

Kommentar

Innkassing ned mot gulv i 1. etasje er inkludert i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det er oppsatt en skillevegg på loft men dette er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hytta er bygget i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra loft. Høyde fra vinduskarm og ned til terreng er like over kravet på 5 m (5,18) Det er etablert brannstige, men ved høyder over 5 m er det påbudt med ryggbøyle. Dersom terrenget heves 18 cm under brannstige vil rømningsveien være godkjent.

Garasje m/anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		52		52	6
SUM		52			6
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Gang , Soverom , Bad	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke brannkrav mot egen boenehet, men det skal være gasstett dør og adkomst til annekسدelen via sluse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygningen er oppført i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		13		13	
2.Etasje		19		19	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom	
2.Etasje		Soverom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det bemerkes at det er etablert ildsted i bygningen, men er ikke registrert med ildsted. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	91	0
Garasje m/anneks	27	24
Stabbur	19	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	237	58		0	1019.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Veslgjerdet 50

Hjemmelshaver

Brattskarven AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		På grunn av salgsform er egenerklæring ikke utfyllt.	Eksisterer Ikke		Nei
Ordrebekreftelse	24.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	02.10.2024		Gjennomgått	15	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/CM7467>

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