

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ytre Eggavegen 12 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 178, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 11741-1678

Eiendomsverdi ref nr: GY1976

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



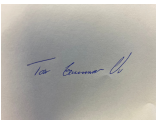
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# MIDT NORSK TAKST AS

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



## Rapportansvarlig



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført i en etasje over ringmur i leca. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre og vinduer med koblet glass og 2-lags glass. Hytta fremstår generelt i god stand og det ble ikke registrert vesentlige avvik ut over at enkelte bygningsdeler har passert over halvparten av forventet brukstid, og kan ha noe slitasje. Det bemerkes at fallforhold på bad er mindre enn krav. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2000

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra taknivå. Deler av taket var snødekt på befaringsdagen, og selve torvtekkingen er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Taktekkingen er fra 1999 på hoveddelen og fra 2005 på tilbygget.

Nedløp og beslag er i metall, og det opplyses at takrenner og nedløp ble utskiftet i 2015. Øvrige beslag er fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2000 og fra 2005 (tilbygg) Fasade har stående bordkledning fra respektive byggeår. Takkonstruksjonen over hoveddelen av hytta er oppbygd som en sperre-/takåskonstruksjon med luftespalter ved raftet. Innvendig er det panelte skråhimlinger og synlige rundåser. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

Takkonstruksjonen over tilbygget har sperrekonstruksjon og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raftet. Tilkomst til kaldloftet er via luke i taket i boden.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 og 2022 i stue/kjøkkenen og i gang, totalt 5 vinduer. Vinduene fremstår i god stand.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i soverommene, badet og i bod i tilbygg. Det opplyses at vinduene er utvendig malt i 2016 og 17.

Hovedinngangsdøren er skiftet i 2022 og terrassedøren i 2021. Dørene fremstår med normal funksjon.

Ytterdørene i tilbygget er av eldre dato, hvor terrassedøren har vindu med koblet glass.

Det er etablert en terrasse mot sør, vest og øst med tilkomst fra stue/kjøkkenen og fra soverom i tilbygget. Det er av terrassen ved tilbygget var snødekt og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Bærende konstruksjoner og terrassegulvet er av impregnerte materialer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det opplyses at gulvoverflate i gang og stue/kjøkkenen i 2021. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje på befaringsdagen.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på befaringsdagen.

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Sotluke er etablert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert ventiler i ringmuren.

Hytta har malt tretrapp opp til hemsene. Trappen fremstår med normal slitasje. Det er ingen krav til utforming av trapp opp til hemsareal.

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

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

Veggene har fliser i våtsoner og panel på øvrige vegger. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under servantskap fra gulv ved dør er målt til ca. 5 mm. Loakt fall mot sluk i dusjsone.

Det er etablert plastsluk i dusjsone og under servantskap og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er installert en elektrisk styrt vifte, men det mangler tilluftspalte ved dørterskelen.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren hadde normal funksjon på befaringsdagen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er etablert i boden. Det opplyses at det er etablert elvestadrør med varmekabel i varmtvannsrør.

Det er avløpsrør av plast. Kloakken er luftet over tak.

Hytta har naturlig ventilasjon ved klaffventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i boden. Det er sluk i gulv.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i boden.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om det er etablert dreneringsrør og utvendig fuksikring ved grunnmuren. På grunn av snø var det ikke mulig å kontrollere tomten med tanke på eventuelle dreneringsbehov. Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med tilsig av overflatevann på tomten. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke til krypkjeller dersom full visshet om eventuelle dreneringsbehov ønskes.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med grunnmuren. Det bemerkes at deler av muren under terrasse ikke er forsvarlig kontrollert på grunn av vanskelig tilkomst. Det opplyses at upusset grunnmur i tilbygg vil bli pusset før salg.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke kontrolleres forsvarlig.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er slamavskiller for gråvann med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er vannforsyning fra Svorunda vassverk via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type og er fra 2000. Det opplyses at

# Beskrivelse av eiendommen

tanken er en tett tank med en størrelse på ca 5m<sup>3</sup>.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

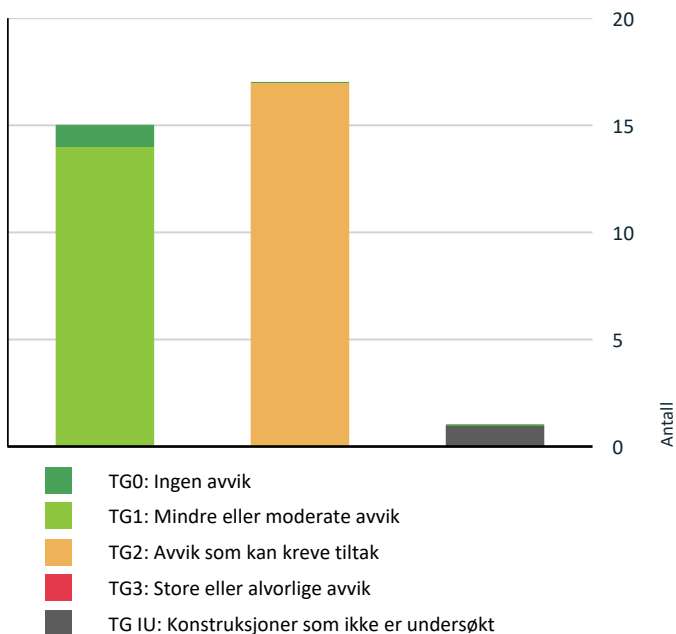
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- 2 soverom er sammenslått til ett , men dette er ikke en søknadspliktig endring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Grunnet snø på terreng og deler av terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

#### ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

#### ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

#### ! Tomteforhold > Septiktank [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](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

2000

### Anvendelse

Fritidsformål

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygget mot øst med soverom og bod.
2015	Modernisering	Byttet takrenner.
2020	Modernisering	Slått sammen 2 soverom.
2021	Modernisering	Skiftet 2 vinduer og terrassedør. Montert ny kjøkkeninnredning. Nye gulv i gang og stue/kjøkken. Oppgraderinger elektrisk anlegg.
2022	Modernisering	Skiftet 3 vinduer og hovedytterdør. Oppgraderinger elektrisk arbeid.
2023	Modernisering	Vedlikehold elektisk anlegg.

### Kommentar

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra taknivå. Deler av taket var snødekt på befaringsdagen, og selve torvtekkingen er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Taktekkingen er fra 1999 på hoveddelen og fra 2005 på tilbygget.

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen på eldste delen har passert over halvparten av forventet brukstid.

Ved visuell kontroll av innvendige skråhimlinger i eldste delen samt på kaldloft over tilbygg ble det ikke registrert tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at deler av taktekingen har passert over halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for svekkelser og lekkasjer, som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Bilde tatt fra taket

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall, og det opplyses at takrenner og nedløp ble utskiftet i 2015. Tre taknedløp er utskiftet i 2026. Øvrige beslag er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenner, pipehatt og luftelyre viser normal slitasje.

Det er ikke montert stigetrinn for feier, noe som er et krav også på torvtak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres for å oppfylle krav til sikker adkomst til pipe, og for å redusere risiko for personskade og manglende feiing.

Det bør også vurderes tiltak for å forbedre bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.



Enkelte frostsprengte taknedløp.



Pipebeslag fremstår i god stand.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2000 og fra 2005 (tilbygg) Fasade har stående bordkledning fra respektive byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Utvendig panel fremstår i god stand.

Det bemerkes at luftingen i nedre kant bak panelet er begrenset på grunn av museklossene.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Begrenset lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råteskader og økt behov for vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen over hoveddelen av hytta er oppbygd som en sperre-/takåskonstruksjon med luftespalter ved raftet. Innvendig er det panelte skråhimlinger og synlige rundåser. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.



Takkonstruksjon i eldste del av hytta.



Luftespalter ved raft.

## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen over tilbygget har sperrekonstruksjon og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raftet. Tilkomst til kaldloftet er via luke i taket i boden. Ved visuell kontroll av kaldloftet fra luke ble det ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Kaldloftet er ikke forsvarlig kontrollert på grunn av lav takhøyde kombinert med at det ikke er etablert gulv.

Årstall: 2005

Kilde: Offentlig informasjon



Kaldloft over tilbygg

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021 og 2022 i stue/kjøkken og i gang, totalt 5 vinduer. Vinduene fremstår i god stand.



## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass i soverommene, badet og i bod i tilbygg. Det opplyses at vinduene er utvendig malt i 2016 og 17.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det ble gjennomført funksjonstest av utvalgte vinduer , uten at det ble registrert vesentlige avvik. Enkelte vinduer viser tegn til slitasje som følge av kondens.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er foretatt overflatebehandling innvendig på vinduene etter befarings.



Stedvis noe slitasje etter kondenspåvirkning.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er skiftet i 2022 og terrassedøren i 2021. Dørene fremstår med normal funksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Ytterdørene i tilbygget er av eldre dato, hvor terrassedøren har vindu med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utettheter mellom dørblad og karm i ytterdøren til boden.  
Ytterdøren fra soverommet hadde noe overflateslitasje på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av utettheter mellom dørblad og karm for å hindre kald trekk og varmetap. Ytterdøren fra soverommet ble overflatebehandlet etter befaring i 2026.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse mot sør, vest og øst med tilkomst fra stue/kjøkken og fra soverom i tilbygget. Det er av terrassen ved tilbygget var snødekt og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Bærende konstruksjoner og terrassegulvet er av impregnerte materialer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen fremstår i generelt god stand med tanke på alder. Det bemerkes noe overflateslitasje på terrassegulvet, samt en skjevhet i rekkverket ved innfestingen av grind.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av terrassegulvet for å beskytte mot videre slitasje og forleng levetiden.  
Rekkverket bør rettes opp ved innfestingen av grind for å sikre tilstrekkelig stabilitet og ivareta sikkerheten. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for skader eller ulykker.

# Tilstandsrapport



Skjevhet i rekkverk



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det opplyses at gulvoverflate i gang og stue/kjøkken i 2021. Det ble ikke registrert skader ut over normal slitasje på befaringsdagen.

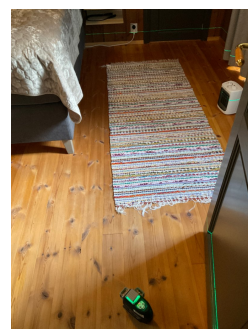
### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved bruk av krysslaser ble det ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på befaringsdagen.



Høydemåling i stue/kjøkken



Høydemåling i soverom

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats. Sotluke er etablert i stue.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under fjerning. Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



## TG 10 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert ventiler i ringmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjellinger. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det bemerkes at én ventil i krypkjelleren er delvis tildekket med grus, noe som kan redusere ventilasjonen i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilen bør frilegges slik at tilstrekkelig ventilasjon opprettholdes i krypkjelleren.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Det anbefales at en ventil i ringmuren demonteres for å kunne ta bilde og inspisere forholdene i krypkjelleren, slik at eventuelle skjulte skader kan avdekkes.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Hytta har malt tretrapp opp til hemsen. Trappen fremstår med normal slitasje. Det er ingen krav til utforming av trapp opp til hemsareal.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

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



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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

### 1.ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser i våtsoner og panel på øvrige vegger. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at det er panel helt inn mot våtsoner i høyden over dusjhjørnet. Dette kan føre til fuktpåkjenning mot panelet. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringdagen. Tettesjikt har passert over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en god tetting med silikon i overgangen mellom flis og panel over dusjhjørnet for å hindre fuktpåkjenning på panelet. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader i panelet og omkringliggende konstruksjoner, spesielt siden tettesjiktet har passert over halvparten av forventet brukstid.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk under servantskap fra gulv ved dør er målt til ca. 5 mm. Loaklt fall mot sluk i dusjsone.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca. 5 mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist under servantskap. Ved lekkasje fra utstyr i rommet er det risiko for at lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utføres midlertidige forebyggende tiltak, som å sørge for at silikonfuge ved dørterskel og lister/foringer til enhver tid er intakt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom ved dørterskel, noe som kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er etablert plastsluk i dusjsone og under servantskap og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Membranen har passert over halvparten av forventet brukstid.

Ved kontroll av slukene ble det ikke registrert synlige avvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert vesentlige avvik i forbindelse med utstyr og innredning.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte, men det mangler tilluftspalte ved dørterskelen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en spalte eller montere ventil ved dørterskelen. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren hadde normal funksjon på befaringsdagen.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er etablert i boden. Det opplyses at det er etablert elvestadrør med varmekabel i varmtvannsrør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom anbefales utskifting av vannrør.

Konsekvensen av å ikke skifte ut eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på bygningen og dårlig innemiljø.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Kloakken er luftet over tak.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre driftsproblemer.



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon ved klaffventiler i yttervegger.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i boden. Det er sluk i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

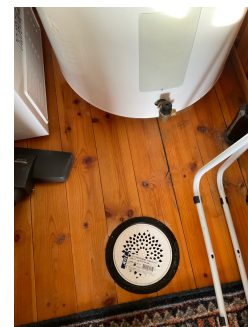
Varmtvannstanken har passert over halvparten av forventet brukstid.

Det bemerkes at sluket er montert i tregulvet uten vanntett gulv, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å montere vanntett gulvbelegg i rommet for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken. Manglende vanntett gulv øker faren for vannskader i konstruksjonen dersom det skulle oppstå lekkasje.



# Tilstandsrapport

## 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.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i boden.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1999**

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

**Ja Det opplyses at installasjonsarbeidene er utført av Elektro 1 og av Kraftlaget Rise elektro.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeid utført i 2005 (tilbygg) 2021 og i 2022. Ukjent om det er foretatt noen oppgraderinger av anlegget mellom 2005 og 2021. Henviser til boligmappa.no for videre info.**

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja - Ut fra alder anbefales det å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert synlige tegn til skader/avvik i forbindelse med det elektriske anlegget. Med tanke på at anlegget har passert over halvparten av forventet levetid anbefales en kontroll av anlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om det er etablert drenerør og utvendig fuktsikring ved grunnmuren. På grunn av snø var det ikke mulig å kontrollere tomten med tanke på eventuelle dreneringsbehov. Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med tilsig av overflatevann på tomten. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke til krypkjeller dersom full visshet om eventuelle dreneringsbehov ønskes.

### TG1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med grunnmuren. Det bemerkes at deler av muren under terrasse ikke er forsvarlig kontrollert på grunn av vanskelig tilkomst. Det opplyses at upusset grunnmur i tilbygg vil bli pusset før salg.



### TG2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke kontrolleres forsvarlig.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrenget på øvre side av hytta heller ned mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren ved nedbør eller snøsmelting.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



## TG.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er slamavskiller for gråvann med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er vannforsyning fra Svorunda vassverk via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Vann og avløp fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. TG 2 er satt på grunn av at utvendige rør har passert over halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG.2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og er fra 2000. Det opplyses at tanken er en tett tank med en størrelse på ca 5m<sup>3</sup>.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger i hytta. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav fare for Radon. Radonmåling er ikke et krav i egen hytte. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred. Rekkverk på terrasse er lavere enn dagens krav som er 100cm.

## Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko, selv om det ikke er et krav for fritidsbolig.

Rekkverket på terrassen bør vurderes oppgradert til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker, selv om det ikke er pålagt etter gjeldende regelverk for eldre bygg.

Dersom mer informasjon angående at hytta ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred ønskes, anbefales det at kommunen kontaktes.



# 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

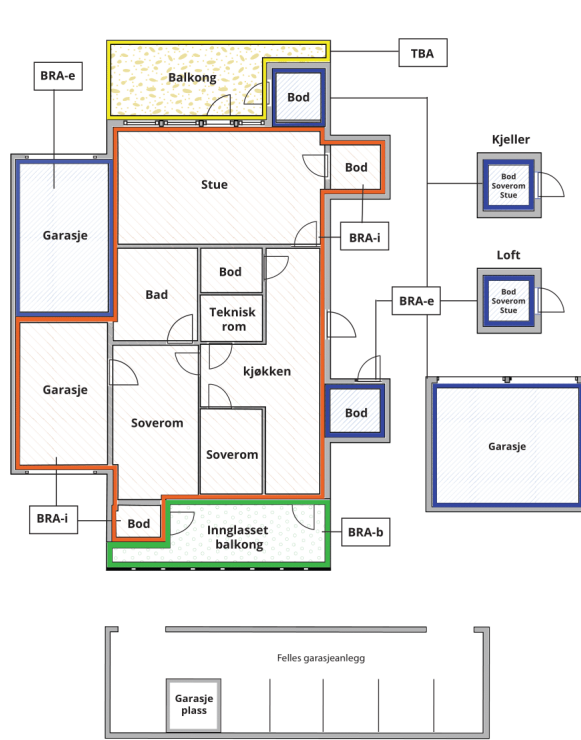
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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	118			118	67		118
Hems						11	11
<b>SUM</b>	<b>118</b>				<b>67</b>	<b>11</b>	<b>129</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>118</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, bod, gang, soverom, stue/kjøkken, bad, gang 2, soverom 2, soverom 3, bod 2		
Hems	Lagerrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 2 soverom er sammenslått til ett, men dette er ikke en søknadspliktig endring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt tilbygg/ modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	178	19		0	1129.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ytre Eggavegen 12

### Hjemmelshaver

Gustad Gunvor Odbjørg

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Ordrebekreftelse	05.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått	23	Nei
Egenerklæringsskjema	07.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	04.05.2026	
3	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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