





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Håmmårgrenda 16, 7340 OPPDAL  
 OPPDAL kommune  
 # gnr. 240, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 11741-1449

Referansenummer: MU7231

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.

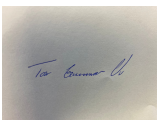
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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
- 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 © 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Hytta ble tilbygget og oppgradert i 2010. Enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen og utvendig kan det nevnes skjevhet i fundament under tilbygg. Det er generelt skjevheter på innvendige gulv, noe som tyder på bevegelse i fundamenter. Ellers er det enkelte avvik i forbindelse med nedløp og beslag.

Innvendig registreres det som nevnt skjevheter i gulv noe som fører til motfall til sluk på bad samt avvik i forbindelse med flisgulv i gang og furugulv i stue. Det må etableres ildfaststein i sotluke da avstand til brennbart material er mindre enn 300mm. Hytta ligger i et rasfarlig område men det har ikke vært skredhendelser i forbindelse med hyttene i dette hyttefeltet. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra taknivå. Selve tettesjiktet er under torvttekingen og er ikke besiktiget. TG 1 settes med grunnlag i alder og ingen tegn til lekkasjer. Nedløp og beslag er i metall og delvis fra byggeår og delvis fra 2010.

Veggene i eldste del av hytta har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med tømmer i røster. Fasade har stående bordkledning.

Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2010. Fasade har stående bordkledning.

Utvendig kledning fremstår i god stand. Det er åstakkonstruksjon med panelte skråhimlinger i eldste del av hytta. I forbindelse med etablering av ny takteking i 2020 ble det opplektet over eksisterende tak for å oppnå tilstrekkelig lufting. I tilbygg er det sperrekonstruksjon med panelte skråhimlinger og lufting ved raft. Det bble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Sprekk i takåser er kun av visuell betydning. Snømåking anbefales ved store snøfall, da takåsene ikke er av samme dimensjon som dagens krav.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008-2010. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har ytterdører fra 2010.

Det er etablert en terrasse mot nord og vest med tilkomst via trapp fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter.

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med furu og fliser. Veggene har trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater er fra 1976 og 2010.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1976 og 2010. (Tilbygg)

Det er ikke foretatt radonmåling i nåvørende eiers tid.

Hytta har elementpipe med tilkoblet vedovn i stue. Vedovnen er av nyere årgang.

Under eldste del av hytta er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Det ble ikke registrert synlige skader.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

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

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen ble

innsatt i ca 2000. Innredningen fremstår med

normal slitasje og funksjon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilatoren fremstår med normal funksjon på

befaringsdagen, men det bemerkes alder.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap som er etablert i gang. Røropplegg i kjøkken er fra ca 2000 og røropplegg fra bad fra 2010. Stoppekran er montert i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at vannledninger på kjøkken nærmer seg halvparten av forventet brukstid. Det er avløpsrør av plast fra henholdsvis ca 2000 og 2010.

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegger. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i kjøkkenbenk. Tanken er ikke tilgjengelig for kontroll. Det opplyses at tanken er fra ca 2000. Drenering fra trykkventil er ført ut gjennom yttervegg.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i stue. Det opplyses at det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020 i forbindelse med tilbygg. Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarsler i hytta.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller om drenering er etablert. Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast ved grunnmur. Det er etablert ringmur i betong fra 1976 under eldste del av hytta. Tilbygg fra 2010 er oppført over stripefundamenter i betong med mur i leca. Tomten er en naturtomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2000. Det er etablert septiktank og slamavskiller. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca 2000. Det er privat grunnboret brønn fra ca 2000.

Septiktanken og slamavskilleren er av glassfiber og er fra ca 2000. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktank/slamavskiller.

## 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

Det er noen endringer i forhold til rominndeling, men ingen endringer som krever søknad. Utvendig bod er mindre enn på bygningstegninger.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

### Anneks

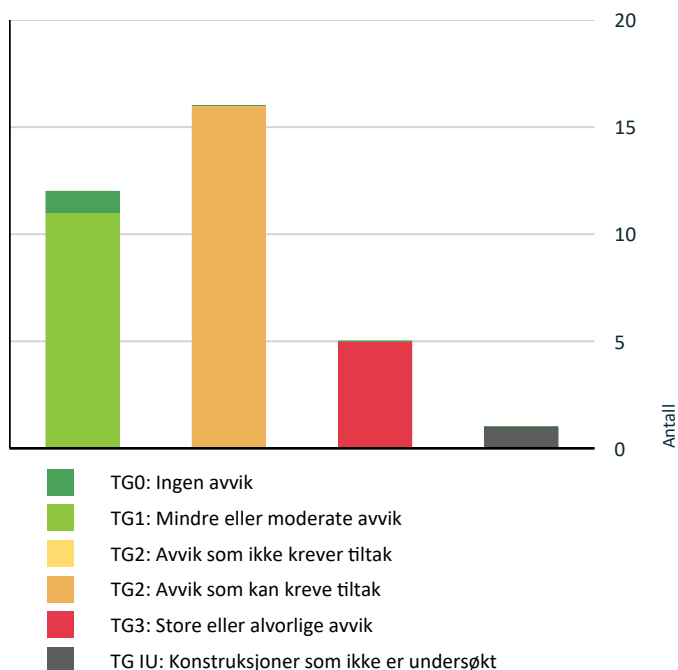
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Annekset har større areal enn på byggemeldte tegninger.



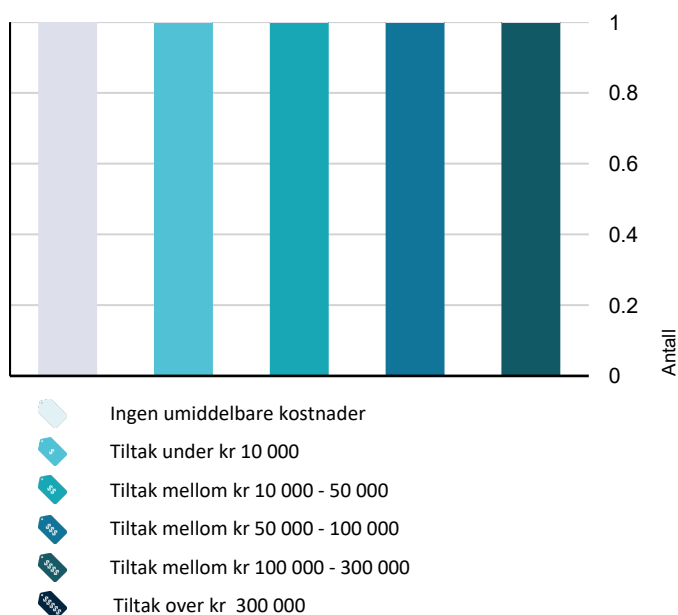
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Krypkjeller er ikke vurdert på grunn av manglende tilkomst.  
Uthusene er ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TG 3</b>  | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>   |
| !            | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>                |
| !            | Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>                            |
| !            | Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>              |
| !            | Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold <a href="#">Gå til side</a>       |
| !            | Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>                          |
| <b>TG IU</b> | <b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>  |
| !            | Innvendig > Krypkjeller <a href="#">Gå til side</a>                                |
| <b>TG 2</b>  | <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>  |
| !            | Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>                            |
| !            | Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>                            |
| !            | Utvendig > Dører <a href="#">Gå til side</a>                                       |
| !            | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a> |
| !            | Utvendig > Utvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>                           |
| !            | Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>                                 |
| !            | Innvendig > Radon <a href="#">Gå til side</a>                                      |
| !            | Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>                           |
| !            | Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>  |
| !            | Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>  |

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1976

### Anvendelse

Fritidsformål

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

|      |               |   |
|------|---------------|---|
| 2000 | Tilbygg       | Innlagt vann i ca 2000.   |
| 2010 | Modernisering | Oppført tilbygg med bod, gang, bad og ett soverom. Etablert terrasse. Ny takteking på eldste del av hytta. Skiftet vinduer. Oppgradert det elektriske anlegget. Montert ny kjøkkeninnredning. |

### Kommentar

Opplysning gitt av eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av torv og er besiktiget fra taknivå. Selve tettesjiktet er under torvtekingen og er ikke besiktiget. TG 1 settes med grunnlag i alder og ingen tegn til lekkasjer.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og delvis fra byggeår og delvis fra 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

# Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takvann fra ett nedløp er ikke ledet bort fra grunnmur. Det bemerkes også frostspreng i ett taknedløp samt nedbøy i en takrenne og lekkasje i en takrenneskjøt. Det registreres at tettemiddel mellom pipe og pipebeslag er oppsprukket, noe som fører til at fukt kan trenge inn ved pipe. Det er ikke montert takstige, noe som er et krav også på torvtak. Det er ikke etablert isbord/beslag over vindskibord.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas bedre tetting mellom pipe og pipebeslag. Det anbefales utskifting av takrenne med nedbøy samt nedløp med frostspreng. Takstige må etableres for å oppfylle krav. Takvann bør ledes bort fra grunnmur der dette ikke er gjort. Det anbefales etablering av isbord/beslag over vindskibord.



## TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del av hytta har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med tømmer i røster. Fasade har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begrenset lufting i nedre kant bak panel. Det bemerkes også stedvis noe sprekk i nedre kant av panelet ved øvre side av hytta.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av bedre lufting må gjøres i forbindelse med fremtidig utskifting av kledningen, eller om det skulle oppstå behov som endringer i overflaten. Observasjoner anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2010. Fasade har stående bordkledning. Utvendig kledning fremstår i god stand.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



## TG1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er åstakkonstruksjon med panelte skråhimlinger i eldste del av hytta. I forbindelse med etablering av ny taktekking i 2020 ble det opplekket over eksisterende tak for å oppnå tilstrekkelig lufting. I tilbygg er det sperrekonstruksjon med panelte skråhimlinger og lufting ved raft. Det bble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Sprekk i takåser er kun av visuell betydning. Snømåking anbefales ved store snøfall, da takåsene ikke er av samme dimensjon som dagens krav.



## TG1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008-2010. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører fra 2010.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det registreres at ytterdør til bod tar i terskel. Hovedinngangsdøren fremstår i god stand. (TG 1)

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boddøren må justeres.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot nord og vest med tilkomst via trapp fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter.

Årstill: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm. Det bemerkes også at åpninger i rekkverk er over 10cm. Terrassegulvet har noe sprekk/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til heving av rekkverk opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales at åpninger i rekkverk reduseres samt at terrassegulvet overflatebehandles.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke krav til rekkverk ved trappen da høyde til terreng ikke er over 50cm. Mad tanke på skråningen nedenfor trappen bør rekkverk monteres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk ved trappen.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innendig er det gulv med furu og fliser. Veggene har trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater er fra 1976 og 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres krymp og slitasje i furugulvet i stue og kjøkken. I gang registreres det stedvis bom og riss i flisgulv, samt også fliser som er i ferd med å løsne.

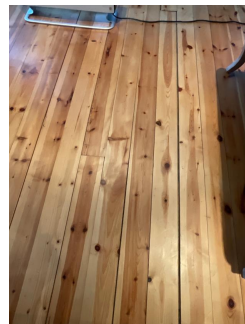
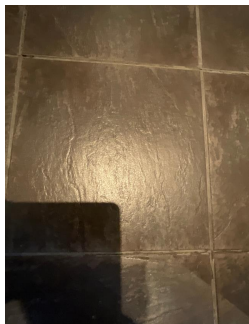
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at avvikene i hovedsak skyldes bevegelse i fundamenter. Dersom det skal foretas forbedringer av overflater bør fundamenter stabiliseres først.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1976 og 2010. (Tilbygg)

### 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.

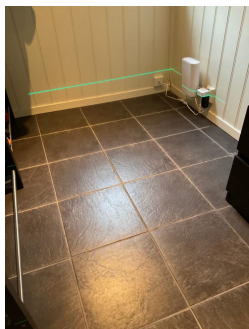
Det registreres stedvis skjevheter i gulv. Det ble foretatt måling i gang og i stue/kjøkken. I gang ble det målt ca 45mm helling ut mot yttervegg i hjørne mot sør. I kjøkken ble det målt skjevhet på ca 45mm innenfor en avstand på 2m.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak med oppretting av skjevheter.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i nåværende eiers tid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig/hytte er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

## TG 3 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe med tilkoblet vedovn i stue. Vedovnen er av nyere årgang.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

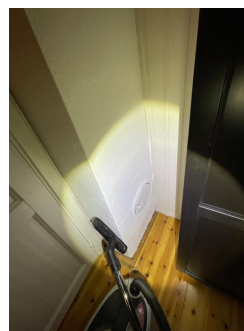
Det er mindre enn 300mm fra sotluke til brennbart materiale. Det bemerkes også manglende ilfast plate på gulv under sotluke. Plate under vedovn er kortere enn minimum 300mm foran vedinnlegg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik må utbedres for å tilfredstille krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG IU Krypjkjeller

Under eldste del av hytta er det krypjkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det registreres at ventiler i ringmur er etablert.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypjkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Dørene til soverom tar i karm og terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene må justeres for å fungere friksjonsfritt.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Det ble ikke registrert synlige skader.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



### 1.ETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### 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 10mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Ellers delvis motfall til sluk. Det ble målt ca 20mm motfall til sluk fra gulv under servantskap. Det bemerkes også at dusjhjørnets gulvskinne avgrensner sluket fra øvrige tappesteder. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en risiko for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom ved dørterskel. Motfall til sluk kan skyldes bevegelse i fundamenter.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas oppretting av fundamenter for å utbedre forholdet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1.ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er avvik i forbindelse med utførelse ved sluk, slukrist lar seg ikke åpne slik dette er utført.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas fjerning av plast rundt slukrist slik at denne kan åpnes for rengjøring og kontroll. Ukjent om membran er klemt med klemring i sluket.



## 1.ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

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

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TE 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1.ETASJE > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen ble innsatt i ca 2000. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringdagen, men det bemerkes alder.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

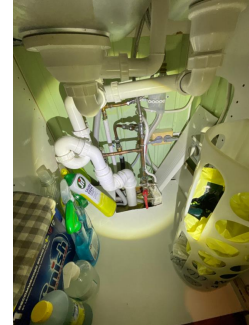


## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap som er etablert i gang. Røropplegg i kjøkken er fra ca 2000 og røropplegg fra bad fra 2010. Stoppekran er montert i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at vannledninger på kjøkken nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra henholdsvis ca 2000 og 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløp fremstår med normal funksjon. Lufting av kloakk ble ikke påvist. Det er viktig at det ikke er motfall i avløpsrør med tanke på frost da disse ligger åpent under hytta.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med lufting av kloakk.



## TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegger.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i kjøkkenbenk. Tanken er ikke tilgjengelig for kontroll. Det opplyses at tanken er fra ca 2000. Drenering fra trykkventil er ført ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TE1 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 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 stue. Det opplyses at det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020 i forbindelse med tilbygg.

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.

**2010 Eier opplyser at det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2010.**

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

Ja **Gaula Elektro AS**

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

Ja **Samsvarserklæring ligger i sikringsskapet.**

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, 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?

Nei

### Generell kommentar

Info: 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.

# Tilstandsrapport



## TG 3 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 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?  
**Ja Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering



# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller om drenering er etablert. Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast ved grunnmur.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er ikke tilkomst til krypkjeller for kontroll av eventuelle dreneringsbehov.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for krypkjeller slik at kontroll med tanke på eventuelle dreneringsbehov kan vurderes.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er etablert ringmur i betong fra 1976 under eldste del av hytta. Tilbygg fra 2010 er oppført over stripefundamenter i betong med mur i leca.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det registreres enn skjevhet i ytterste fundamentet under tilbygg. Med tanke på skjevheter i innvendige gulv tyder det på bevegelse i grunnmuren generelt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med fundamentering/grunnmur og skjevheter i gulv. Tiltak vurderes deretter.



## TG 3 Terrengforhold

Tomten er en naturtomt.

**Vurdering av avvik:**

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2000. Det er etablert septiktank og slamavskiller. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca 2000. Det er privat grunnboret brønn fra ca 2000.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

### Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

## TG 1 Septiktank

Septiktanken og slamavskilleren er av glassfiber og er fra ca 2000. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktank/slamavskiller.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

1977

### Standard

Enkel standard

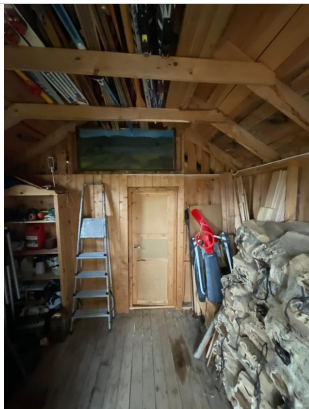
### Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

### Kommentar

### Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvkonstruksjonen er i tre. Bygningen er uisolert men har innlagt strøm. Bygningen har skjevheter og er ut over dette ikke tilstandsvurdert.



## Anneks



### Anvendelse

Anneks

### Byggeår

1984

### Kommentar

Ifølge ambita

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

### Beskrivelse

Annekset er oppført i en etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel samt tømmer i røster. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre og vinduer med koblet glass. Innvendige gulv er tregulv og vegger er med panel. Innvendig tak er skråtak med synlige takåser og panel. Det er innlagt strøm samt etablert vedovn.

Det registreres fuktskjold i taktro i stue uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes også noen skjevheter. Observasjoner anbefales. Bygningen er ut over dette 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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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)   |
| Eksternt 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 <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       | 68                            | 4                           |                            | 72  | 49                              |                             | 72              |
| Hems           |                               |                             |                            |     |                                 | 12                          | 12              |
| <b>SUM</b>     | <b>68</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>49</b>                       | <b>12</b>                   | <b>84</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>72</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

Hemsen har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er noen endringer i forhold til rominndeling, men ingen endringer som krever søknad. Utvendig bod er mindre enn på bygningstegninger.

### 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:*

## Uthus

### Ny arealstandard

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|            | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje     |                               | 13                          |                            | 13  |                                 |
| <b>SUM</b> |                               | <b>13</b>                   |                            |     |                                 |

|                |           |
|----------------|-----------|
| <b>SUM BRA</b> | <b>13</b> |
|----------------|-----------|

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod , Utedo                 |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

#### 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:*

## Anneks

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       |                               | 22                          |                            | 22  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>22</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>22</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje |                            | Stue/kjøkken , Soverom      |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Annekset har større areal enn på byggemeldte tegninger.



### 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 | 68         | 4          |
| Uthus        | 0          | 13         |
| Anneks       | 22         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 16.9.2024 | Tor Gunnar Uv | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5021 OPPDAL | 240  | 9    |      | 0    | 1139.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Håmmårgrenda 16

### Hjemmelshaver

Aune Rune

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 400 000  | 2009 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring        | 28.08.2024 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Ordrebekreftelse     | 06.09.2024 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Kommunal informasjon | 16.09.2024 |           | Gjennomgått | 9     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggsendersøkelser 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/MU7231>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon