

Tilstandsrapport

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

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 11741-1606

Referansenummer: XF1684

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 rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

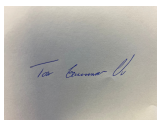
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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 torvtekingen 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. Det ble foretatt bortledning av takvann fra ett nedløp på baksiden av hytta i 2025.

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 ble 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 sier.

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

Overflatebehandling av vannbord under vinduene anbefales.

Bygningen har ytterdører fra 2010. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er etablert en terrasse mot nord og vest med tilkomst via trapp fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter og det opplyses at terrassegulvet er oljet i 2025.

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

INNENDIG

[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 nåværende 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 hytta 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 på befaringsdagen.

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 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 2010. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap som er etablert i gang. Rørøpplagg i kjøkken er fra ca 2000 og rørøpplagg fra bad fra 2010. Stoppekrane er montert i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

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](#)

Eier opplyser at eldste del av hytta står på fjell og at deler av tilbygg står på fylling.

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. Det er foretatt utbedring av skjevhet/stabilisering av grunnmur/fundament ved sørvestlige hjørne i 2025.

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. Det opplyses at slamavskiller og septiktank ble oppgravid og at det ble drenert ved disse i 2025.

Septiktanken og slamavskilleren er av glassfiber og er fra ca 2000. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktank/slamavskiller. Som tidligere nevnt ble slamavskiller og septiktank oppgravid og ny drenering ved disse i 2025.

Beskrivelse av eiendommen

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.

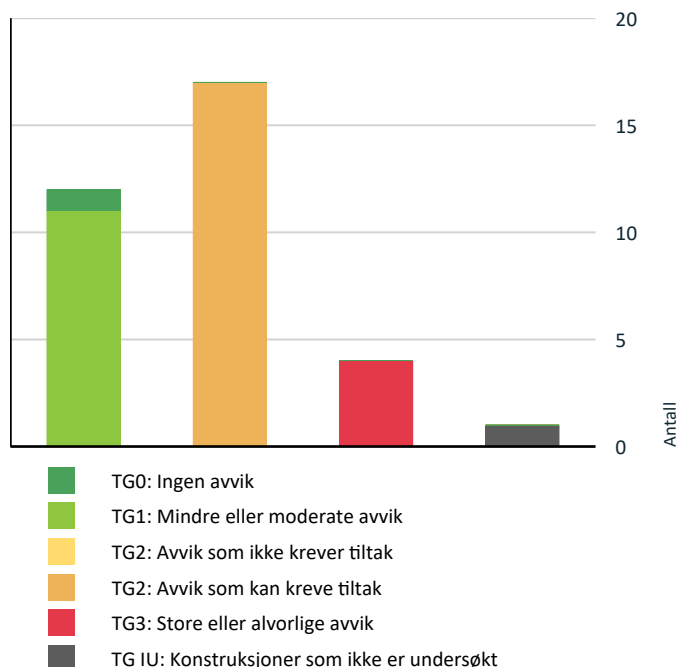
Anneks

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

Annekset har større areal enn på byggemeldte tegninger.

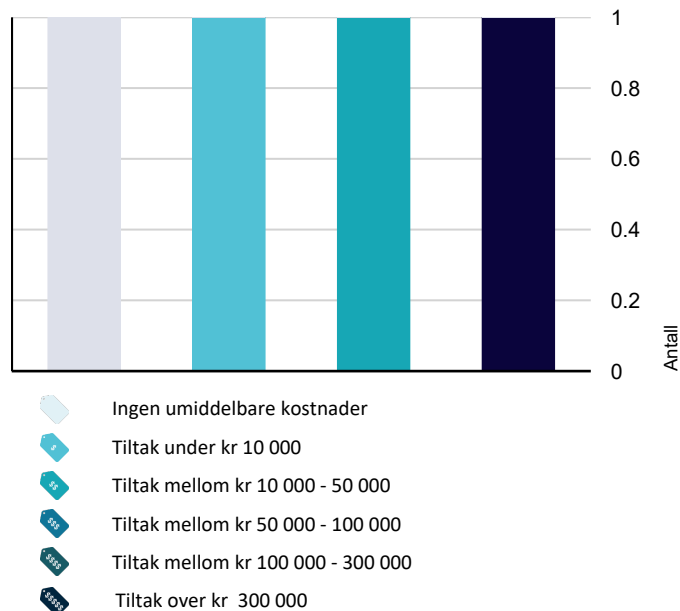
Sammendrag av boligens tilstand

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. Tilstandsrapporten er en oppgradering av tidligere tilstandsrapport. Egenerklæring og meglerpakke er derfor ikke innhentet på nytt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1976

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Opplysning gitt av eier.

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.
2025	Modernisering	Gravd opp septiktank og slamavskiller og redrenert ved disse. Justert innvendige og utvendig dører. Ført takvann fra et taknedløp bak hytta bort fra fundamenter. Oljet terrassegulv. Stabilisert/rettet opp fundament ved hjørne mot sørvest.

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. Det ble foretatt bortledning av takvann fra ett nedløp på baksiden av hytta i 2025.

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.

Det registreres frostspreng i ett taknedløp samt nedbøy i en takrenne og lekkasje i en takrenneskjøt. Det er ikke montert takstige, noe som er et krav også på torvtak. Det mangler isbord/beslag over vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av takrenne med nedbøy samt nedløp med frostspreng. Takstige må etableres for å oppfylle krav. Det anbefales etablering av isbord/beslag over vindskibord for lengre levetid på vindskibord.



TG 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/opsprukket 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.



TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er åstakkonstruksjon med panelte skråhimlinger i eldste del av hytta. I forbindelse med etablering av ny takteking i 2020 ble det opplettet over eksisterende tak for å oppnå tilstrekkelig lufting. I tilbygg er det sperrekonstruksjon med panelte skråhimlinger og lufting ved raft. Det ble 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 sier.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008-2010. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Overflatebehandling av vannbord under vinduene anbefales.



TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra 2010. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



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 og det opplyses at terrassegulvet er oljet i 2025.

Årstall: 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. Det mangler rekkverk ved utvendig bod.

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 rekkverk monteres der dette mangler.



Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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:

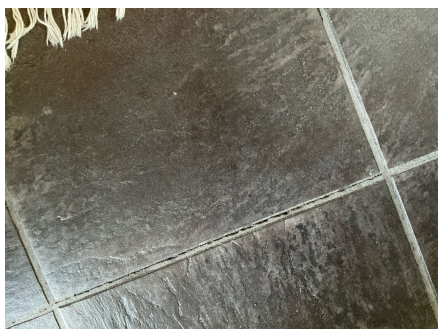
- Det er påvist andre avvik:

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.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 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 50mm helling ut mot yttervegg i hjørne mot sør. I kjøkken ble det målt skjevhet på ca 45mm innenfor en avstand på 5m og ca 30mm i en avstand på 2m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er foretatt stabilisering av selve fundamentering ved sørvesthjørne i 2025, men ikke rettet opp skjevheter i gulv med unntak av i bod. Det anbefales observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling av forholdet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i nåværende eiers tid.

Vurdering av avvik:

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

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:

- 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

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kypkjeller 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 temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kypkjelleren.

Det registreres at ventiler i ringmur er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at døren til det ene soverommet ikke henger i lukket tilstand. Dørene fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre lås.

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 på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 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 15mm motfall til sluk fra gulv under servantskap. Det bemerkes også at dusjhjørnets gulvskinne avgrenser 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas utbedring av fall for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 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.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

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 2010. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap som er etablert i gang. Rørapplegg i kjøkken er fra ca 2000 og rørapplegg fra bad fra 2010. Stoppekran er montert i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. TG 2 er satt på grunn av at vannrør i kjøkken har passert 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.

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, men det bemerkes en liten drypplekkasje fra skjøt i avløpsrør i kjøkkenbenk. 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 samt utbedre drypplekkasje i kjøkkenbenk.



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.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i stue. Det opplyses at det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2010 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 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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

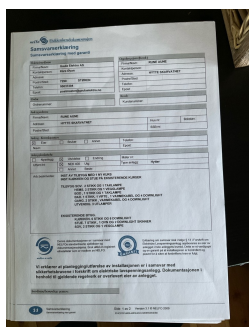
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Tilstandsrapport



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 forenklede 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 brannslukningsapparat og røykvarsler i hytta.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler var demontert på befaringsdagen.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det opplyses at deler av hytta står på fjell og deler på fylling.

Drenering

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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. Det er foretatt utbedring av skjevhet/stabilisering av grunnmur/fundament ved sørvestlige hjørne i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med tanke på skjevheter i innvendige gulv tyder det på bevegelse/tidligere bevegelse i grunnmuren generelt. Ukjent om dette har stabilisert seg eller fortsatt har bevegelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner i forbindelse med fundamentering/grunnmur og skjevheter i gulv. Tiltak anbefales ved en eventuell negativ utvikling av skjevheter.



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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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. Det opplyses at slamavskiller og septiktank ble oppgravd og at det ble drenert ved disse i 2025.

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

Septiktank

Septiktanken og slamavskilleren er av glassfiber og er fra ca 2000. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktank/slamavskiller. Som tidligere nevnt ble slamavskiller og septiktank oppgravd og ny drenering ved disse i 2025.



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

1984

Kommentar

Ifølge ambita

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	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
SUM	68	4			49	12	84
SUM BRA	72						

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 byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

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

Romfordeling

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

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

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

Romfordeling

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

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
27.8.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	240	9		0	1139.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Håmmårgrenda 16							
Hjemmelshaver Aune Rune							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	25.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	16.09.2024		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XF1684>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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