

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gamle Skarvegen 163, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 241, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 11741-1598

Referansenummer: KO2467

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.

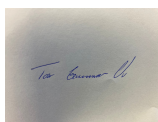
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det ble på befaringsdagen registrert enkelte avvik som krever tiltak. Det kan blant annet nevnes taklekkasje i vedbod og lokal fukt i gulv i toalettrom. Badet må påregnes oppgradert og ellers kan det nevnes alder og slitasje på vinduer, skjevheter i innvendige gulv samt feil på utvendig vannledning. Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hoveddelen er av torv og er besiktiget fra taknivå. Taktekkingen over vedboden er med torv og er besiktiget fra taket. Det er etablert trerenner med kjettingnedløp. De fleste av takrennene er etter byggeår innvendig belagt med metallbeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende villmarkspanel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlig mønedrager og innvendig panelte skråhimlinger. Det er etablert luftespalter ved raft. I bodene er det synlig sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1982-1985 og trevinduer med koblet glass fra byggeår. Bygningen har malte ytterdører i tre hvor terrassedøren er med 2-lags glass. Labankdør i tre ved utgang på baksiden av boden. Ytterdøren til toalettrom er en malt tredør. Det er etablert en terrasse mot sør og mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter. Det er etablert en terrasse mot nord, mellom hovedinngang og annek. Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat på hems og furugulv i 1. etasje. Veggene og innvendige innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt. Hytta har åpen fundamentering på pilarer slik at faren for radon er liten. Hytta har elementpipe med tilknyttet vedovn i stue og vedkomfyr i kjøkken. Sotluke er etablert på bad. Bygningen har en liten krypkjeller under kjøkken. Det er støpt gulv og pusset overflate på vegger. Trebjelkelag opp til 1. etasje. Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Ut over en dør som tar i terskel, fremstår dørene med normal funksjon. Justering av døren anbefales. Eier opplyser at det i perioder har vært observert mus i hytta.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Av utstyr er det åpen dusj og servant. Sluket er et plast avløpsrør med plastrist. Rommet er ikke ventilert. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Deler av innredningen samt benkeplate og hvitevarer er utskiftet i 2009, ellers fra byggeår. Ut over noe malingsslitasje på en skuff fremstår innredningen med normal slitasje og funksjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Rommet er ikke ventilert ut over åpning av vindu. Det er montert «utedo» som er luftet over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er etablert i toalettrom. Det er avløpsrør av plast. Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i toalettrommet. På generelt grunnlag anbefales fast strømtilkobling for beredere. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vindfang. De ble innlagt strøm i hytta i 1996. Strømmåler og hovedinntak er etablert i utvendig skap. På hems er det etablert 12 Volts anlegg fra byggeår med omformer plassert ved verandadør i stue. Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om det er etablert noen form for drenering ved hytta. Det var regnvær på befaringsdagen, men det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig. Hytta er kjellerløs og dreneringen vil da kun være av sekundær betydning. Hytta har åpen fundamentering med pilarer i betong. Utvendig bod ser ut til å være fundamentert med ringmur. Tomten er en delvis opparbeidet naturtomt. Hytta ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er kun gråvannsavløp og dette går til tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er privat grunnboret brønn felles for området. Det opplyses at den opprinnelige vannledningen ble koblet til felles vannforsyning for feltet i 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er tilbygget en vedbod som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

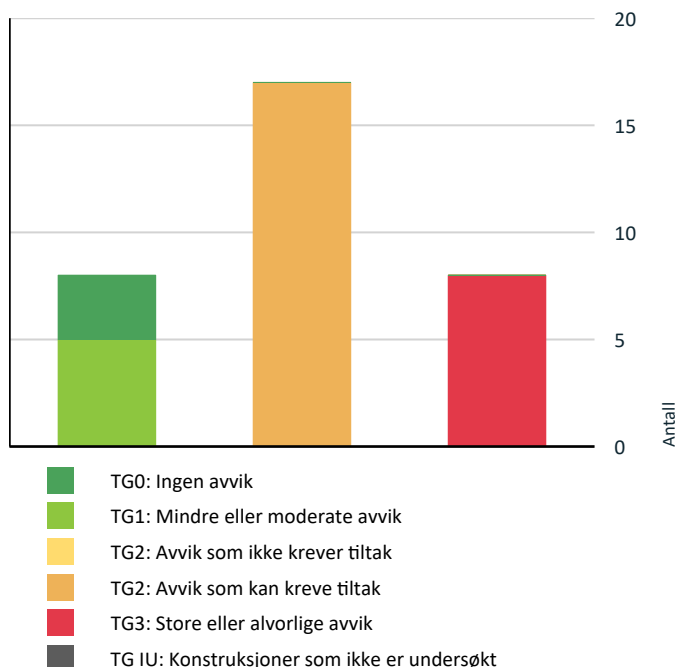
Anneks

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

Gang er forlenget i forhold til byggemeldte tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

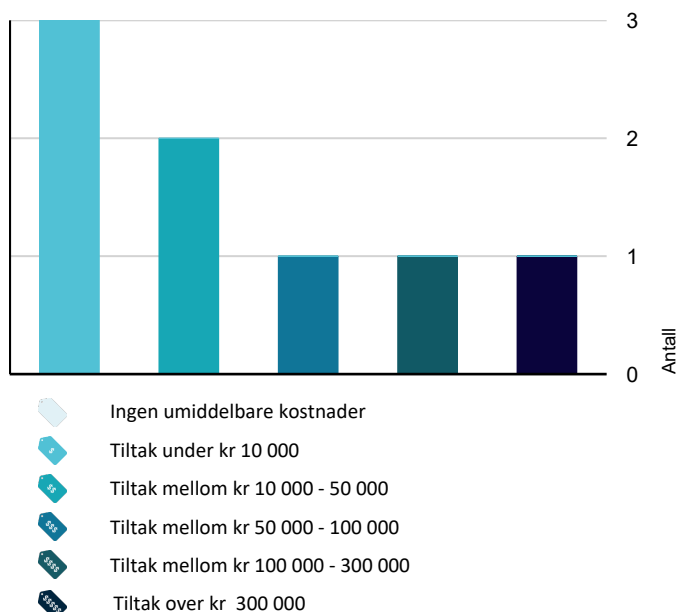
Sammendrag av boligens tilstand

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

Annekset er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking - bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - toalettrom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1990

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det er tilbygget en vedbod, men ukjent når dette er gjort.
---------	--

2009	Modernisering	Oppgradert kjøkken med enkelte nye skap og ny benkeplate. Montert varmtvannstank.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking - bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over vedboden er med torv og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres taklekkasje i vedboden. Dette skyldes en skade i takpappen i overgangen mot hovedtaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje må utbedres. Det anbefales i den forbindelse at taktekkingen på hele bodtaket skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hoveddelen er av torv og er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer i forbindelse med taket på hoveddelen av hytta. TG 2 er satt på grunn av at undertak og taktekking har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Det er etablert trerenner med kjettingnedløp. De fleste av takrennene er etter byggeår innvendig belagt med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det registreres stedvis drypplekkasjer fra takrenner. Det mangler takstige for feier, noe som er et krav også på torvtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak med vedlikehold/utskiftinger av takrenner. Etablering av takstige må påregnes dersom det skulle komme krav fra feier.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

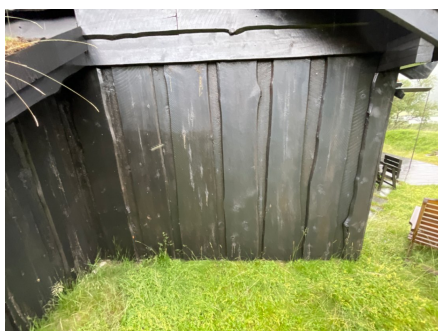
Panelet har stedvis sprekk/slitasje/vridninger, spesielt i solvegger. Det er ikke montert musesperre i nedre kant bak panelet. Det bemerkes også kort avstand mellom panel og terreng ved vedbod, med påfølgende fare for fuktopptrekk og råte.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det må monteres musesperre bak panelet slik at mus ikke får tilkomst til konstruksjon. Noen utskiftinger av vridd/slitt panel må påregnes. Det anbefales terrengjustering hvor kort avstand mellom panel og terreng.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlig mønederager og innvendig panelte skråhimlinger. Det er etablert luftespalter ved raft. I bodene er det synlig sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det registreres fuktskjolder i tak og på underliggende vegg ved takvindu. Dette skyldes en tidligere lekkasje i takvinduet som i dag er utbedret ved at vinduet er tildekket med en metallplate. Det er ikke foretatt åpninger for kontroll av konstruksjonen etter at lekkasjen oppsto. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt i området på befaringsdagen. Det er råte i nedre kant av stolpe for takutstikk over terrasse mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av konstruksjonen rundt takvinduet, dette kan gjøres i forbindelse med fremtidig utskifting av taktekingen. Nærmere undersøkelser/utskifting av stolpe under takutstikk ved terrasse.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1982-1985 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene er generelt slitte og det ble på befaringsdagen registrert 1-2 vinduer med punktert glass. Enkelte vinduer tar i karm og er vanskelig å åpne, noe som kan skyldes bevegelse i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold samt justering av vinduer som tar i karm.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre hvor terrassedøren er med 2-lags glass. Labankdør i tre ved utgang på baksiden av boden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har generelt noe overflateslitasje. Det bemerkes også slarke i dørhåndtak på ene boddøren. Dørene fremstår ut over dette generelt med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 3 Dører - toalettrom

Ytterdøren til toalettrom er en malt tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør til toalettrom har utettheter mellom dørblad og karm og det er etablert provisorisk system utvendig for å klemme dørblad mot karm. Døren er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av døren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en terrasse mot nord, mellom hovedinngang og anneks.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

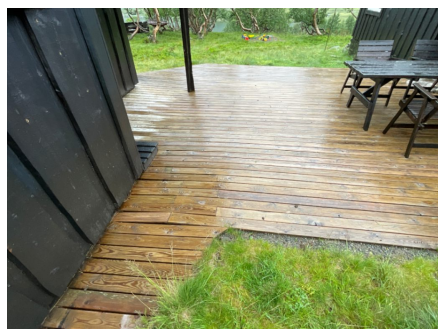
Det registreres til dels store skjevheter i deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak med oppretting av deler av terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør og mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres noen skjevheter/høydeforskjeller i terrassegulv, samt også noe slitasje i terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppretting av terrasse må påregnes i forbindelse med utskifting av terrassegulvet.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat på hems og furugulv i 1. etasje. Veggene og innvendige innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

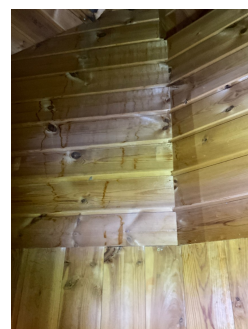
Det er fuktskjolder i tak og på vegger ved takvindu, samt noe slitasje i gulv. Det registreres også fuktskjolder/misfarging lokalt i nedre kant av vegg i toalettrom. Det bemerkes bevegelse i gulv i boden ved gange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjon bak fuktskjolder samt kontroll av gulv i bod. Ellers må det påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 høydeforskjeller på innvendige gulv. Ved måling fra området vedovn og til terrassegulv ble det målt en høydeforskjell på ca 45mm. Det registreres ellers også høydeforskjeller, spesielt i kjøkken, bad og toalettrom. På grunn av stedvis kort avstand mellom terreng og bjelkelag er tilstand på bjelkelaget under hytta ikke forsvarlig kontrollert. Det bemerkes stedvis heng i stubbloftplater og det kan ikke utelukkes skader i plater på deler av konstruksjon som ikke er tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

I forbindelse med oppretting av hytta må det påregnes nærmere kontroll av stubbloftplater.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt. Hytta har åpen fundamentering på pilarer slik at faren for radon er liten.

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe med tilknyttet vedovn i stue og vedkomfyr i kjøkken. Sotluke er etablert på bad.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ikke etablert ildfast plate på gulv under sotluke. Det bemerkes også noe løs murpuss over sotluke. Ildstedene er ikke rentbrennende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke.



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har en liten krypkjeller under kjøkken. Det er støpt gulv og pusset overflate på vegger. Trebjelkelag opp til 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Krypkjelleren har begrenset ventilering. Med bruk av fuktmåler ble det indikert fukt i gulv, vegger og i etasjeskillet mot 1. etasje. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Fukten kan skyldes kondensering, eventuelt fuktinntrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnligte observasjoner av kjelleren og kjellerluken bør settes på gløtt når hytta ikke er i bruk.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Ut over en dør som tar i terskel, fremstår dørene med normal funksjon. Justering av døren anbefales.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det i perioder har vært observert mus i hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at det i perioder har vært registrert mus i hytta. Dette kan blant annet skyldes at det ikke er etablert musesperre i nedre kant bak utvendig panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak slik at mus ikke har tilgang til konstruksjon. Mus kan forårsake skader blant annet i forbindelse med vindtetting og isolasjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Av utstyr er det åpen dusj og servant. Sluket er et plast avløpsrør med plastrist. Rommet er ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke vanntette vegger og ved dusjing vil panelet utsettes for fuktpåvirkning. Gulvbelegget har passert forventet brukstid. Det ble målt ca 15mm fall mot sluk fra gulv ved dør til vindfang. Det bemerkes at belegget ikke er vanntett ved pipe samt har bulker i samme område. Belegg er ikke klemt med klemring i sluk/rør, noe som kan føre til at fukt trenger inn under belegget ved sluket. Badet er ikke ventillert, noe som er uheldig med tanke på fukt/kondensskader. Eier opplyser om at blandebatteri på bad er mulig defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og funksjon må det påregnes en oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Deler av innredningen samt benkeplate og hvitevarer er utskiftet i 2009, ellers fra byggeår. Ut over noe malingsslitasje på en skuff fremstår innredningen med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve avtrekket fremstår med normal funksjon men det bemerkes at lyset ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser i forbindelse med lyset i ventilatoren.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Rommet er ikke ventillert ut over åpning av vindu. Det er montert «utedo» som er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i rommet er slitte og det bemerkes at trepanel på vegg ved vanninntak har vært fuktpåvirket. Med bruk av fuktindikator ble det målt fukt i gulv i hjørne ved ytterdøren av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av rommet. Det må da også foretas nærmere undersøkelser i forhold til lokal fukt i gulvet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er etablert i toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige vannledninger har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres at et av vannrørene til dusjarmatur er klemt, noe som er uheldig med tanke på svekkelse. Deler av røropplegget ser ut til å ha noe ufagmessig utførelse. Vannet var avstengt på befaringsdagen og er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson. I forbindelse med oppgradering av badet anbefales utskifting av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

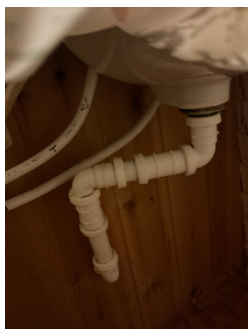
Tilstandsrapport

Luting av avløp ble ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av bad må det påregnes utskiftinger. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med lufting av avløp.



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i toalettrommet. På generelt grunnlag anbefales fast strømtilkobling for beredere.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 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 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 vindfang. De ble innlagt strøm i hytta i 1996. Strømmåler og hovedinntak er etablert i utvendig skap. På hems er det etablert 12 Volts anlegg fra byggeår med omformer plassert ved verandadør i stue.

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.

Tilstandsrapport

1996

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for installasjon i kjøkken i 2009.

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?

Ja Ettersom det ikke er fremlagt dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne hytta, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Det registreres bruk av grenuttak i bod, noe som er uheldig med tanke på brann sikkerheten. Samsvarserklæringer etter 2000 anbefales fremlagt. Det er generelt lite taklys i hytta.



Tilstandsrapport

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 brannslukningsapparat og røykvarsler i hytta.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysninger om det er etablert noen form for drenering ved hytta. Det var regnvær på befaringsdagen, men det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig. Hytta er kjellerløs og dreneringen vil da kun være av sekundær betydning.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytta har åpen fundamentering med pilarer i betong. Utvendig bod ser ut til å være fundamentert med ringmur/stripefundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres høydeforskjeller på innvendige gulv, noe som tyder på bevegelse i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak med oppretting og forbedring av fundamenter. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser. Viser ellers til kostnadsestimat under punkt etasjeskille. For eksakt kostnad må utførende kontaktes for tilbud.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Tomten er en delvis opparbeidet naturtomt. Hytta ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er kun gråvannsavløp og dette går til tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er privat grunnboret brønn felles for området. Det opplyses at den opprinnelige vannledningen ble koblet til felles vannforsyning for feltet i 2009.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at det i forbindelse med tele kan komme vann inn i toalettrommet ved varmekabelen for vannrøret. Dette indikerer en feil på utvendig vannrør. Det er ikke fremkommet opplysninger om funksjonsfeil i forbindelse med avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak i forbindelse med utvendig vannrør. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser i forbindelse med utvendig vannrør. Eksakt utbedringspris må innhentes fra utførende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Soverom og opphold

Byggeår

1995

Kommentar

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Annekset er oppført i en etasje over stripefundamenter i betong. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Det registreres skjevheter i gulv, noe som også påvirker innvendige dører. Ut over dette er bygningen ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

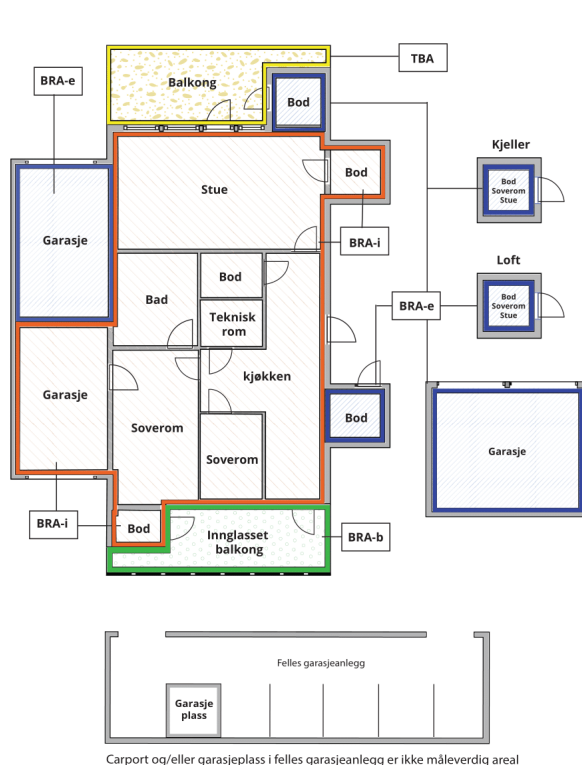
Hva er måleverdig areal?

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 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 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	57	9		66	72	8	74
Hems						17	17
SUM	57	9			72	25	91
SUM BRA	66						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal på terrasse kan avvike noe.

Hems og vedbod har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde. Areal på dette kommer inn under ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilbygget en vedbod som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Hems er ikke godkjent for varig opphold. Det vil si soverom etc.

Anneks

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		35		35			35
Hems						4	4
SUM		35				4	39
SUM BRA	35						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Gang, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	
Hems			

Kommentar

Hems har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Gang er forlenget i forhold til byggemeldte tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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:

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	57	9
Anneks	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	241	34		0	2032.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Skarvegen 163

Hjemmelshaver

Aasprong Kari Elfrid Oftedal

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
70 530	2011	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	29.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	04.08.2025		Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

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/KO2467>

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