





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Minnilla 34, 7393 RENNEBU
 RENNEBU kommune
 # gnr. 39, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 20704-1476

Referansenummer: FT8993

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan med hems.
Isolerte ringmurer og støpt betongplate med tilfarergulv.
Trebjelkelag. Vegger med tømmer, stavlaft og bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med torvtak. 2-lags vindu. Terrasse med utgang fra stue og overbygd terrasse ved inngang.

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv med 3 doble vindskibord. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.
Sorte stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pusset pipe med toppbeslag og topphatt. Nedløp er ført til terreng.
Veggene har stavlaft med bindingsverkskonstruksjon og tømmer på hems fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser med overliggende taksperer.
Innvendig er det skrå åpne takflater. Ved overgang tak/vegg utvendig er det etablert luftesjikt for konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malte ytterdører og malt terrassedør i tre med 2-lags glass.
Terrasse opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke.
Overbygd terrasse opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, skifer og fliser.
Veggene har trepanel og tømmer på hems.
Innvendige tak har trepanel.
Gulv på grunn er betongdekke med tilfarergulv, spon og parkett.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger som sjekkliste fremlagt av selger. Det er montert helsveit radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tett tretrapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 91 cm på hems. Trapp går opp til ikke målbart areal og skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende komposittvask, 2 overskap med speil og spotter i lyslist. Høyskap, vegghengt toalett og kombinert badekar/dusjkabinett.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker. Naturlig avtrekk via ventil i vindu. Utgang til overbygd inngang.
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, varmtvannsbereider på vegg, hovedstoppekrane for vann, vannfordelingsskap og sikringsskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige runde takåser.
Heltre profilert kjøkkeninnredning, benkeplate av stein med nedfelt induksjonstopp og underlimt 1 1/2 vask. Kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på vaskerom.
Hovedstoppekrane er plassert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu
OSO varmtvannstank som er på ca. 150 liter.
Produksjonsår: 2012
Plassering: Montert på veggbrakett inne på vaskerom
Elektrisk tilkobling: Fast
Sentralstøvsuger.
Beam sentralstøvsuger er plassert i bod ved inngang. 1. uttak i gang, stue og på hems. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)
Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Skjult anlegg.
Det er montert 1 brannmelder på hems og 6 brannmeldere i 1. etasje. Det er brannslukker på hoved soverommet av ukjent alder

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2012.
Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Deler av utvendig grunnmur var ikke kontrollerbar på grunn av terrasser.
Flat naturtomt. Grus/singel i innkjørsel.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012 som er tilknyttet tett tank for sortvann og felles tank for gråvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Tilkoblet privat vann for hyttefeltet
Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg for gråvann. Info er hentet fra www.mintank.no.
Tank: 215616. Siste tømning: 2024-10-15 11:23
Neste tømning: Aug. - Nov. 2025 Tanktype: Tett anlegg Tankvolum: 5 m³
Tank 215617 (Del av fellesanlegg). Siste tømning: 2021-09-30 14:50 Neste tømning: Aug. - Nov. 2025 Tanktype: Gråvannstank Tankvolum: 4 m³
Det er gitt utslippstillatelse for sortvann til tett tank og gråvann til fellesanlegg. Opplysninger om infrastruktur (VVA) er hentet fra byggesøknaden for fritidsboligen og utslippssøknad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

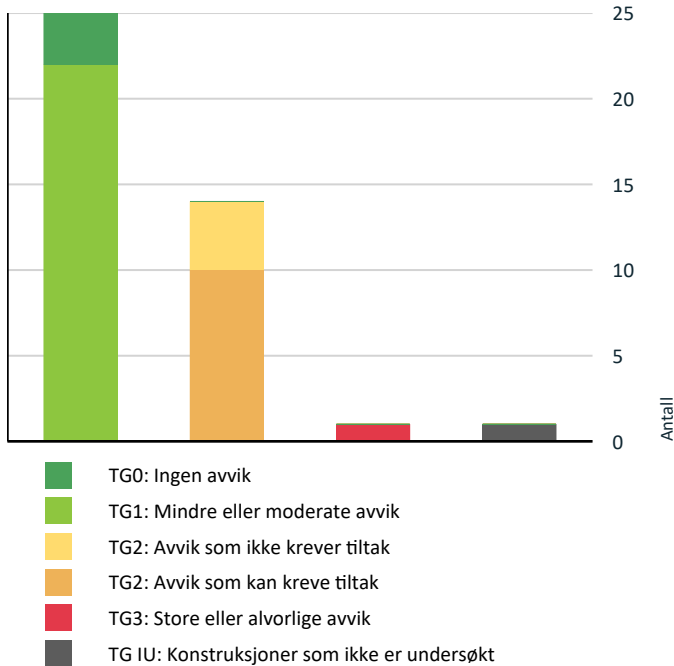
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.02.2012 hos Rennebu Kommune
- Det foreligger ikke plantegning over hemsareal

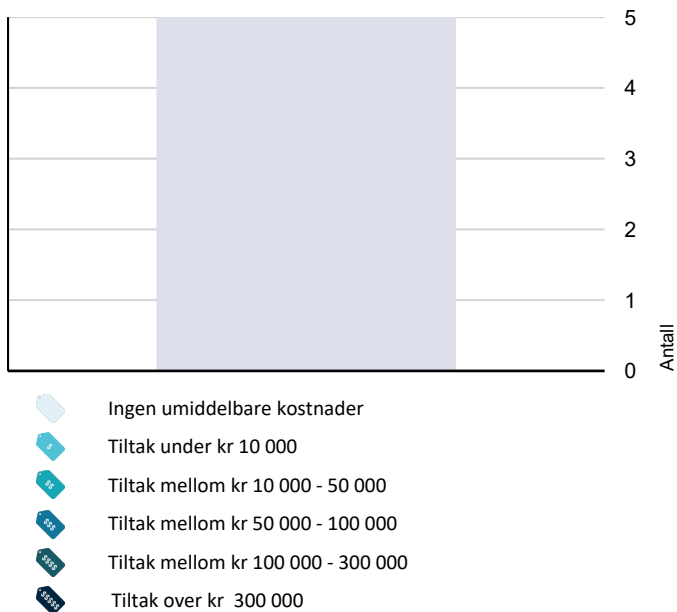
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 12.11.2012

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Tilbygg / modernisering

2012	Nybygging	Utførende ved bygging av ny hytte. Informasjon er hentet fra FDV perm som følger fritidsboligen. - Grunnarbeid: Skanska Norge AS - Betongarbeid: Skanska Norge AS - Konstruksjon: Lund Handlaft AS - Snekkerarbeid: Teambygg Oppdal AS - Rørleggerarbeid: Rørlegger'n Edvin Eide - Elinstallasjon: Kvikne & Rennebu Kraftlag - Mur/Flisararbeid: Murer'n Tommy Skamfer
------	-----------	---

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv med 3 doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.



TG 2 Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pusset pipe med toppbeslag og topphatt. Nedløp er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Ved ringmur og støpt plate på mark med drenerende masser det ikke samme behov for bortledning av vann som ved kjeller.

I mange tilfeller dette en løsning som er utført uten drenerør og kun med drenerende masser. Det er uansett en anbefaling å lede vann bort for å hindre fuktbelastning og undergraving av fundamenter.

Tilstandsrapport



Manglende takstige og feie plattform opp til pipe



Nedløpsrør er ført til terreng

TG1 Veggkonstruksjon

Veggene har stavlaft med bindingsverkskonstruksjon og tømmer på hems fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



TG1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser med overliggende taksperrer. Innvendig er det skrå åpne takflater. Ved overgang tak/vegg utvendig er det etablert luftesjikt for konstruksjon.

Tilstandsrapport



Hems



Synlige luftespalte ved overgang tak/vegg



Hems



Stue/kjøkken

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vindu på hems med fast midtdeler, ikke godkjent rømningsvindu



Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, malte ytterdører og malt terrassedør i tre med 2-lags glass.



Terrassedør



Dør til bod, hoveddør og dør til vaskerom

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygd terrasse opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, skifer og fliser. Veggene har trepanel og tømmer på hems. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er betongdekke med tilfarergulv, spon og parkett.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Hems

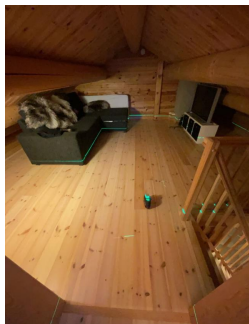
- Plassering av laser ved kontroll av Allrom 2. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm fra hjørne mot allrom 1 i retning ytre hjørne. TG 2

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hems
Plassering av laser ved kontroll av Allrom1 med trapp. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Hems
Plassering av laser ved kontroll av Allrom 2. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm fra hjørne mot allrom 1 i retning ytre hjørne. TG 2

TG 0 Radon

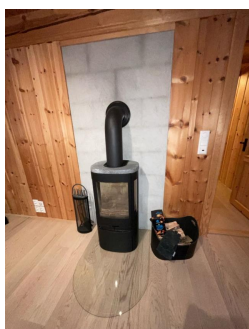
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger som sjekklister fremlagt av selger. Det er montert helsveist radonsperre.



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tett tretrapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 91 cm på hems. Trapp går opp til ikke målbart areal og skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp sett fra hems



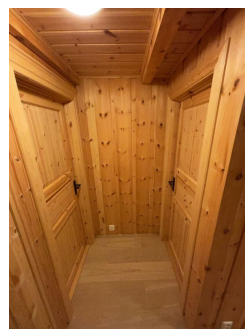
Trapp sett fra 1. etasje

TG 1 Innvendige dører

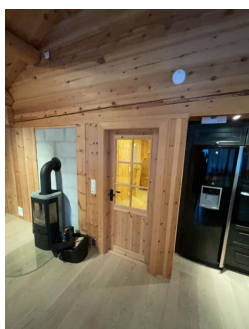
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



Dører til gang og vaskerom sett fra vindfang



Dør til soverom 3 og bad



Dør til gang sett fra stue/kjøkken



Dør mot vindfang og soverom sett fra gang

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport

Flis på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker. Naturlig avtrekk via ventil i vindu. Utgang til overbygd inngang. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, varmtvannsbereder på vegg, hovedstoppekrane for vann, vannfordelingsskap og sikringsskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

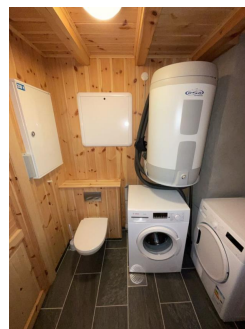
- Våtrommet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales at det etableres vannsikre overflater rundt våtsone ved skyllekum og de området som normalt kan utsettes for fuktbelastning.

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

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.

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

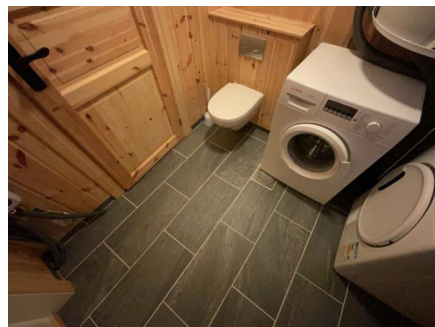
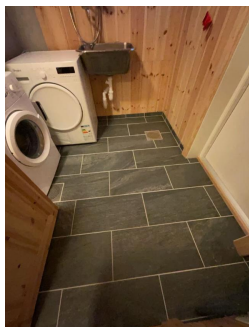
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.



1. ETASJE > VASKEROM

TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført av Murer'n Tommy Skamfer. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk ved vaskekum med synlig klemt slukmansjett



Sluk ved vaskemaskin med synlig klemt slukmansjett

1. ETASJE > VASKEROM

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, varmtvannsbereder på vegg, hovedstoppekrane for vann, vannfordelingskap og sikringskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

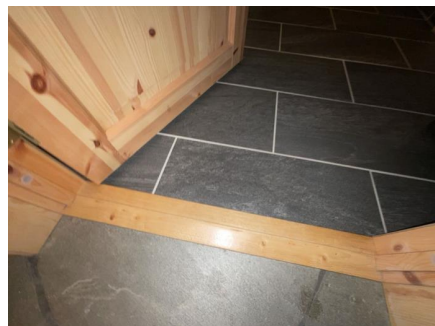
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Åpningsvindu med ventil



Standard dørterskel uten tilluft

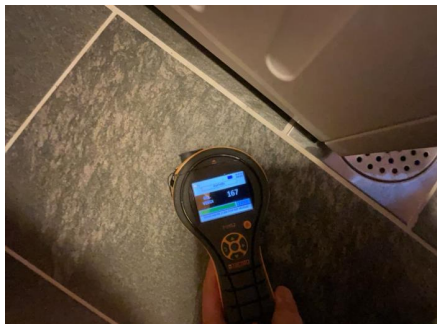
1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført på flisoverflate med skjult membran uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet.

Hulltaking er ikke utført grunnet el kabler og rør tilstøtende vegger mot vindfang, gang og stue med fare for å skade disse. Hulltaking ble derfor ikke utført. 1 yttervegg med utgangsdør.

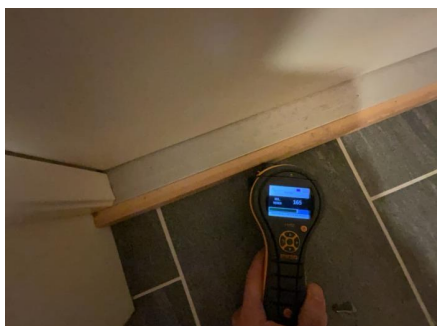
Tilstandsrapport



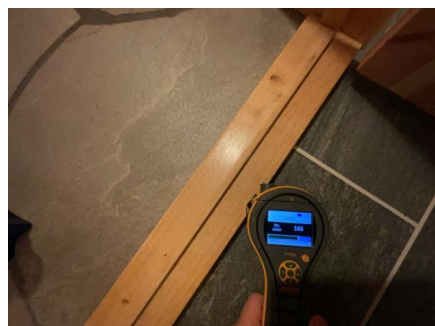
Fuktsøk er utført på gulv ved vaskemaskin og sluk uten forhøyde fuktavvik.



Fuktsøk er utført på gulv ved vaskekum og sluk uten forhøyde fuktavvik.



Fuktsøk er utført på gulv ved utgangsdør uten forhøyde fuktavvik.



Fuktsøk er utført på gulv ved dør mot gang uten forhøyde fuktavvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Flis på gulv med gulvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende komposittvask, 2 overskap med speil og spotter i lyslist. Høyskap, vegghengt toalett og kombinert badekar/dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.
 - Det anbefales at det etableres vannsikre overflater rundt våtsone ved vask og de området som normalt kan utsettes for fuktbelastning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

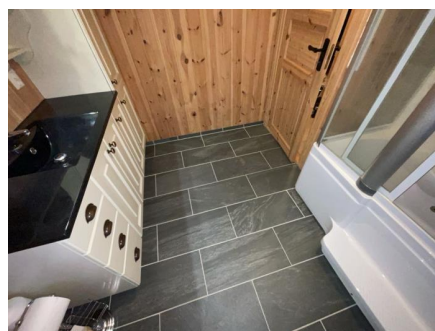
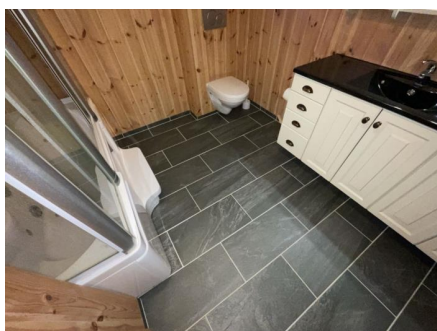
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er bom i 2 flis mot yttervegg
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringdagen.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført av Murer'n Tommy Skamfer. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

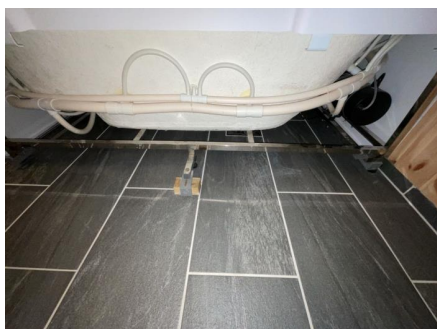
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig.
- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk er skjult under badekar/dusjkabinett



Sluk med synlig klemt mansjett under skrudd klemring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende komposittvask, 2 overskap med speil og spotter i lyslist. Høyskap, vegghengt toalett og kombinert badekar/dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu med ventil.

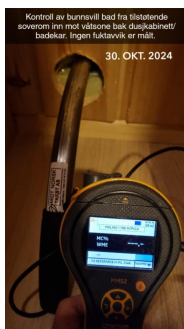


Standard dørterskel uten tilluft

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett/badekar. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett/badekar. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige runde takåser.

Heltre profilert kjøkkeninnredning, benkeplate av stein med nedfelt induksjonstopp og underlimt 1 1/2 vask. Kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom. Hovedstoppekrane er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Ved nybygging krever ny byggeforskrift, etter Tek 10 at rør og utstyr monteres vannskadesikkert! Det er ikke montert vannstoppventil og føler under kjøkkenbenk/oppvaskemaskin.

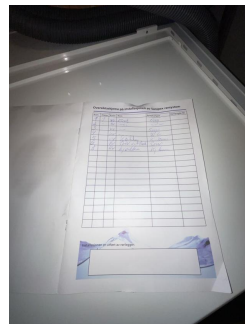
Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres vannstoppventil for å tilfredsstille kravene fra byggeår

Tilstandsrapport



Vannfordelingskap, mangler merking på kurser



Kursfortegnelse



Hovedstoppekrane er plassert ved vaskemaskin under varmtvannsberederen

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 150 liter.

Produksjonsår: 2012

Plassering: Montert på veggbrakett inne på vaskerom

Elektrisk tilkobling: Fast

Tilstandsrapport



TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger.

Beam sentralstøvsuger er plassert i bod ved inngang. 1. uttak i gang, stue og på hems. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)



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

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

Sikringskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Skjult anlegg.

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.
2017 Montert AMS Strømmåler av Kraftlaget nett 10.04.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringskap
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Installasjon er utført av Kvikne-Rennebu Kraftlag A/L
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja - Selger har samsvarserklæringen i en FDV perm som tilhører fritidsboligen. Sams
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

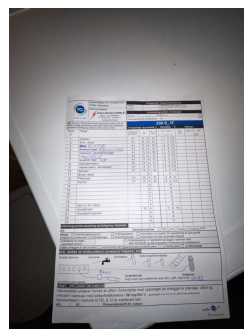
Ja

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

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



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert 1 brannmelder på hems og 6 brannmeldere i 1. etasje. Det er brannslukker på hoved soverommet av ukjent alder

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

Nei

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

Ja Brannslukker mangler merking og kontroll fra produksjonsår.

Tilstandsrapport

Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

Nei Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Brannslukker mangler merking med tanke på alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2012.

Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Deler av utvendig grunnmur var ikke kontrollerbar på grunn av terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmursplater er presset ut på deler av grunnmuren
- Skade på enkelte grunnmursplater slik at isolasjon er synlig
- På gavelvegg er en grunnmursplate løsnet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Grunnmursplater må utbedres og det bør etableres beslag for å sikre at vann ikke trekkes inn bak grunnmursplater



Grunnmursplater er presset ut på deler av grunnmuren



Skade på enkelte grunnmursplater slik at isolasjon er synlig



På gavelvegg er en grunnmursplate løsnet

TG 10 Terrenghforhold

Flat naturtomt. Grus/singel i innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012 som er tilknyttet tett tank for sortvann og felles tank for gråvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Tilkoblet privat grunnboret vann for hyttefeltet.

TG 1 Septiktank

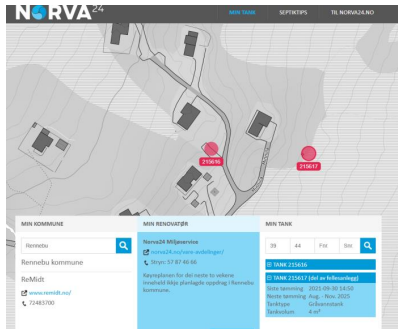
Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg for gråvann. Info er hentet fra www.mintank.no.

Tank: 215616. Siste tømning: 2024-10-15 11:23 Neste tømning: Aug. - Nov. 2025 Tanktype: Tett anlegg Tankvolum: 5 m³

Tank 215617 (Del av fellesanlegg). Siste tømning: 2021-09-30 14:50 Neste tømning: Aug. - Nov. 2025 Tanktype: Gråvannstank Tankvolum: 4 m³

Det er gitt utslippstillatelse for sortvann til tett tank og gråvann til fellesanlegg. Opplysninger om infrastruktur (VVA) er hentet fra byggesøknaden for fritidsboligen og utslippssøknad.

Tilstandsrapport



Info er hentet fra www.mintank.no

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

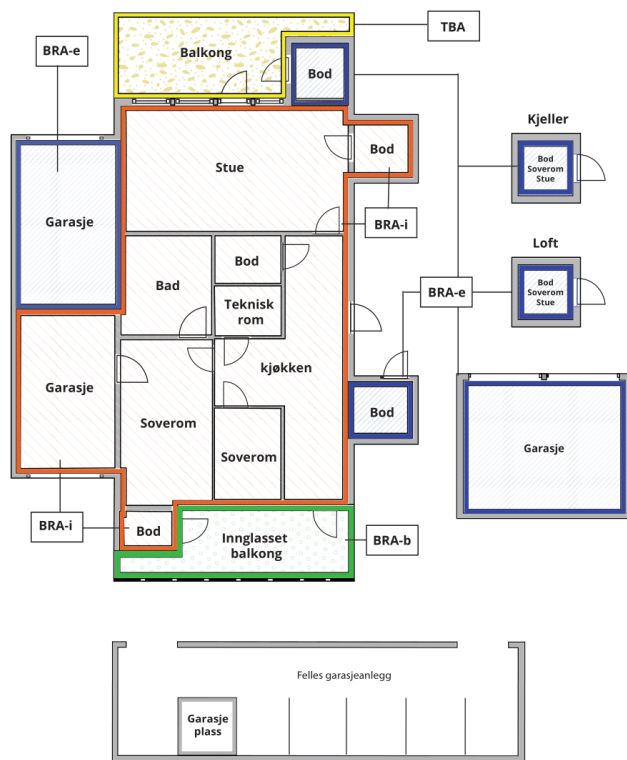
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m 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	83	5		88	42		88
Hems						37	37
SUM	83	5			42	37	125
SUM BRA	88						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bad , Stue/kjøkken	Bod (ute)	
Hems	Allrom (Ikke måleverdig areal), Allrom 2 (Ikke måleverdig areal)		

Kommentar

- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse ved stue og overbygd inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.02.2012 hos Rennebu Kommune
 - Det foreligger ikke plantegning over hemsareal

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: - 2-rams vindu med fast midtdeler gjør at vindu ikke tilfredsstillt krav til rømningsvindu på hems.

Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom

vinduet.

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	83	5

Kommentar

Fritidsbolig

- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	39	44		0	1065.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Minnilla 34

Hjemmelshaver

Hammer Vidar

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger	01.01.2011	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	12.11.2012	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Feie og Tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen	24.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning til vei, vann og avløp	24.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	28.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Restanser og legalpant	28.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Planstatus	24.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Innmelding slamtømming fra Rennebu Kommune til Hamos Forvaltning IKS	07.02.2012	Tilsendt av megler	Gjennomgått	3	Nei
Leveransebeskrivelse Lund Handlaft	06.11.2024	Tilsendt av selger 06.11.2024. Beskrivelse er ikke angitt med dato.	Gjennomgått	2	Nei
Sjekkliste for plate på mark og grunnarbeid	27.04.2012	Tilsendt av selger	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FT8993>

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