

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Øvre Rønningsvegen 41, 7346 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 302, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 11741-1643

Referansenummer: PV9250

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref: Steffen Larsen
Refsnes



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

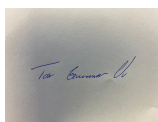
Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer. Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført med 1. etasje. Det er grunnmur av støpt betong. Etasjeskille er stubbeloft trebjelkelag. Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående kledning. Taket er med saltaksform og takteking er med torvtak. Vinduer er med 1+1 kobla glass.

Det ble på befaringdagen registrert enkelte avvik, hvor noe skyldes alder/slitasje og andre avvik skyldes bevegelse i fundamenter. Ukjent om fundamenter har stabilisert seg eller om det fortsatt er noe bevegelse. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekingen var snødekt på befaringdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Det er tretakrenner i bakkant av hytta. I fremkant er det ståltakrenner som er lagt i trerenne. Det er ikke etablert taknedløp i bakkant, i fremkant er det nedløp i metall. Sokkelbeslag for pipe er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser over stue/kjøkken og hoveddragere av limtre med skrå panelte himlingsflater over øvrige deler av hytta. Det er overliggende taksperrer og lufting er etablert ved gesims.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra terreng.

Terrassen er oppført i tre over stripefundamenter og pilarpunkter i betong. Rekkverk i tre. Terrassegulvet var i hovedsak snødekt og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene og innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Hytta har elementpipe og peis med innsats i stue/kjøkken.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet fra byggeår har vinylbelegg på gulv og trepanel på vegger. Av utstyr er det dusjkabinett, wc og servant. Sluket er et plastsluk og rommet har elektrisk avtrekksvifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet fremstår med tregulv og panel på vegger og i tak. Av utstyr er det varmtvannstank og sikringsskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er etablert på bad.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivarettatt ved durgoventil i bod. Det registreres at det er etablert Durgoventil i bod etter byggeår, ellers ingen opplysninger om utskiftninger.

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger.

Varmt vannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1990.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten var snødekt på befaringdagen. Ifølge bilder fra befaring i 2023 er tomten en delvis opparbeidet naturtomt.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1991.

Det er privat grunnboret brønn som er felles for hytteområdet. Det

er felles septiktank av glassfiber med Øvre Rønningsvegen 37.

Septiktanken er av glassfiber og er felles med Øvre Rønningsvegen 37.

Det er ikke kjent om denne er blitt oppgradert siden byggeår.

Videre ble det påvist andre kummer på eiendommen med det er

ikke opplyst hvilke funksjoner disse kan ha. Disse opplysningen er

innhentet fra rapport utarbeidet i 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

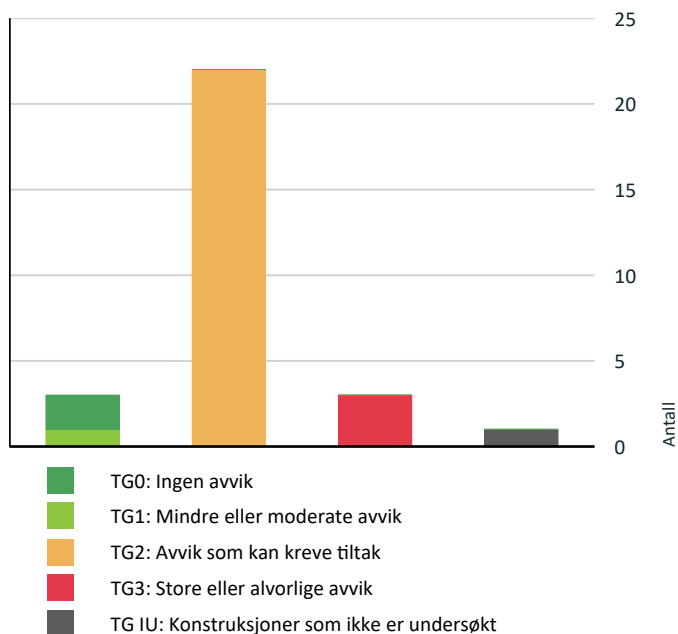
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger og eiendommen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

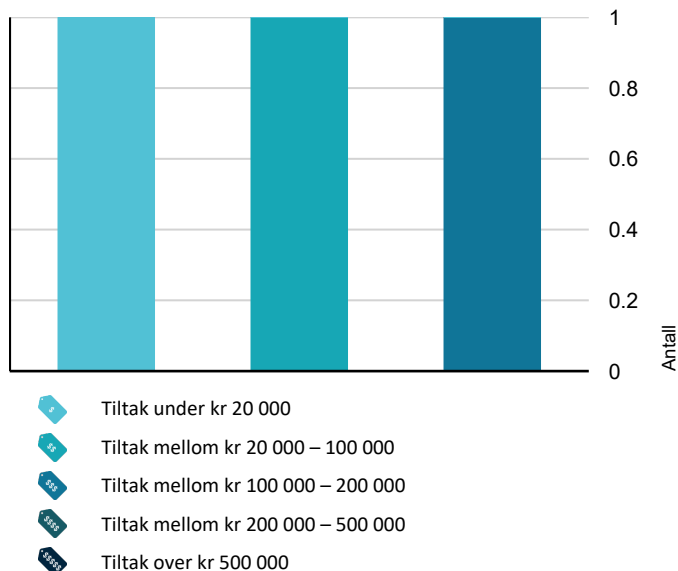
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Kryp kjeller har ikke tilkomst og er derfor ikke kontrollert med tanke på tilstand. Det er ikke tilsendt meglerpakke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at eiendom er ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [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](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

❗ Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

❗ Spesialrom > 1.Etasje > Bod/teknisk rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1990

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen og denne og tilstøtende konstruksjoner er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Det registreres busker på taket, noe som også ble registrert ved befaring i 2023.

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.

Det anbefales å fjerne busker på taket, da disse vil kunne skade underliggende tettesjikt og føre til lekkasjer.



Nedløp og beslag

Det er tretakrenner i bakkant av hytta. I fremkant er det ståltakrenner som er lagt i trerenne. Det er ikke etablert taknedløp i bakkant, i fremkant er det nedløp i metall. Sokkelbeslag for pipe er i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det registreres lekkasje i skjøter i tretakrenner samt frostspreng/lekkasje i taknedløp ved inngangsparti. Det registreres tegn til råte i utvendig kledning ved taknedløpet på grunn av lekkasjen. Det er ikke montert takstige. Takstige er et krav også på torvtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det må påregnes utskifting av trerenner med lekkasje samt nedløp med frostspreng. Frostsprengte nedløp medfører lekkasjer. Konsekvens av dette kan være fuktskader på yttervegger og underliggende konstruksjoner. Det anbefales også at takvann ledes bort fra grunnmur for å unngå mest mulig fuktpåkjenning mot fundamenter. Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres tegn til råte i utvendig panel bak taknedløp med frostspreng ved inngangsparti. Utvendig panel har begrenset lufting på grunn av museklosser. Det bemerkes også noen sprekkdannelse og vridning i panelet i solvegger. På grunn av bevegelse i fundamenter er det også noen horisontale skjevheter i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp med lekkasje må skiftes slik at panel ikke utsettes for ytterligere fuktpåkjenning. Det anbefales nærmere kontroll av kledningen ved nedløpet med tanke på eventuelle skader. Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning. Ved fremtidig utskifting av kledningen må det etableres tilstrekkelig lufting. Det anbefales observasjoner med tanke på eventuelle endringer i panelet.

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser over stue/kjøkken og hoveddragere av limtre med skrå panelte himlingsflater over øvrige deler av hytta. Det er overliggende taksperrer og lufting er etablert ved gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder i tak ved ventil i bod. Det er også en misfarging i tak ved pipe, men usikkert om dette skyldes fukt eller har annen årsak. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen ved ventil eller ved pipe.

Konsekvens/tiltak

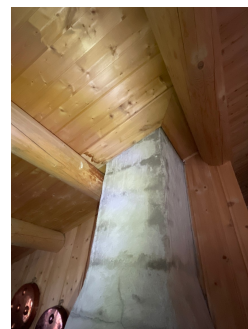
- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av konstruksjon rundt takventil med tanke på eventuelle skader, samt observasjoner med tanke på misfarging i tak ved pipe.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder ved ventil i bod.



Misfarging i tak ved pipe.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at vinduene er generelt slitte. Enkelte av vinduene tar i karm ved åpning/lukking samt har innvendig misfarging på grunn av tidvis kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justeringer og vedlikehold må påregnes. Utskiftinger bør vurderes med tanke på slitasje og energisparing.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres utettheter mellom karm og dørblad samt generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

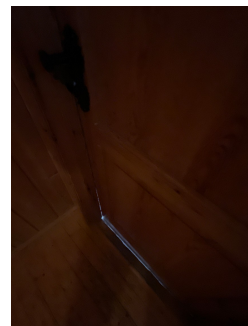
- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport



Utett ytterdør



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra terreng. Terrassen er oppført i tre over stripefundamenter og pilarpunkter i betong. Rekkverk i tre. Terrassegulvet var i hovedsak snødekt og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Terrassen har skjevheter på grunn av bevegelse i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på skjevheter anbefales en oppgradering av terrassen inklusive fundamenter.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene og innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Det registreres at spesielt gulvoverflater har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger/vedlikehold av innvendige overflater.



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.

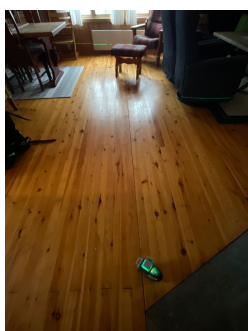
Med bruk av krysslaser ble det foretatt måling i stue og i gang. I stue ble det målt en høydeforskjell på ca 13cm fra området ved pipe frem til hjørne i sør. I gang ble det målt ca 25mm høydeforskjell gjennom rommet. Høyeste punkt i hytta er midtmur på langs med hytta. Ukjent tilstand på bjelkelag/stubbloft mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Estimert kostnad gjelder kun kostnad for nærmere undersøkelser. Utbedringskostnad bør innhentes fra utførende entreprenør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ca 13cm høydeforskjell i stue fra laserpunkt til hjørne i sør.



Ca 25mm høydeforskjell gjennom rommet i gang.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe og peis med innsats i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det registreres noen sprekker/riss i peiskappe, noe som kan skyldes bevegelse i fundamenter. Det bemerkes også fargeforskjeller på pipe, noe som kan skyldes tidvis fuktinnslag. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller salt/kalkutslag på befaringsdagen. Ut i fra bilder tatt ved befaring i 2023 er det ingen endringer i misfargingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det foretas en kontroll av pipe/ildsted, dersom dette ikke er gjennomført i løpet av de siste år.



Sprekker i peiskappe



TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert ventiler i grunnmur. Det bemerkes at disse ligger nærme terreng og det er en fare for at overflatevann fra terreng kan trenge inn i krypkjeller via ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kryp kjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.



Ventiler ned mot terreng

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

To dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet fra byggeår har vinylbelegg på gulv og trepanel på vegger. Av utstyr er det dusjkabinett, wc og servant. Sluket er et plastsluk og rommet har elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 15mm motfall til sluk fra området ved wc. Hovedinntak for vann er i dette området og det er ikke godt nok tettet rundt røret. Ved en eventuell vannlekkasje fra utstyr i rommet, vil lekkasjevann kunne renne ned i gulvkonstruksjon og føre til skade. - Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt.

Sluket har passert over halvparten av forventet brukstid. Avtrekksviften av eldre dato har normal funksjon, men det mangler tilluftspalte ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommens konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

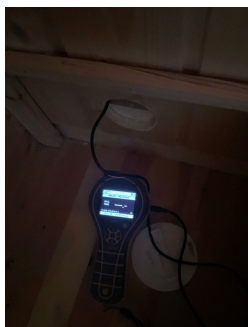
Tilstandsrapport



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 soverom.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at det mangler silikonfuge i overgangen benkeplate/vegg. Det er synlig skjært kant på benkeplate inn mot komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres silikonfuge i overgangen benkeplate/vegg slik at eventuell fukt ikke kan renne ned bak benkeplate og føre til skade. Skjært kant inn mot komfyr må smøres med silikon slik at fukt ikke trenger inn i platen og fører til skade.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften har svak funksjon på 1. og 2. trinn. Det mangler filter i vifta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende svak funksjon samt sette inn filter.



SPESIALROM

1.ETASJE > BOD/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet fremstår med tregulv og panel på vegger og i tak. Av utstyr er det varmtvannstank og sikringsskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke vanntett gulv eller sluk i rommet med tanke på en eventuell lekkasje fra varmtvannstanken. Det er kontrollert avrenning til bad fra berederens trykkventil.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av vannstoppsystem i rommet for å hindre større vannskader da det ikke er vanntett gulv eller sluk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er etablert på bad.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivarettatt ved durgoventil i bod. Det registreres at det er etablert Durgoventil i bod etter byggeår, ellers ingen opplysninger om utskiftninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at avrenningsrør fra trykkventil er avsluttet ved røroppstikk for vannledning på bad. Det er utett mellom gulv og rør og ved en utblåsning fra trykkventil vil lekkasjevann kunne trenge ned i gulvkonstruksjon og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes rundt vanninntak på bad slik at eventuelt lekkasjevann fra bereder ikke trenger ned i gulvkonstruksjon og fører til skade.



Avrenningsrør fra varmtvannstank er avsluttet ved vanninntak som ikke er forsvarlig tettet ved gulv.

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod.

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.

1990 Det er ikke opplyst eller kjent om anlegget er oppgradert siden byggeår.

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

Ja Nyvold Installasjon AS når hytta ble bygget.

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

Ukjent

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

Nei

Tilstandsrapport

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 - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. - Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, 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

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.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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 røykvarslere og brannslukningsapparat i hytta.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1990.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er viktig å ha etablert gode løsninger på drenering inn mot og rundt boligen. Denne har som funksjon å begrense fukt inn mot bolig og konstruksjoner. Det er ikke tilkomst til krypkjeller for vurdering av eventuelt dreneringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tiltak for redrenering rundt hytta kan ikke utelukkes

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

På grunn av ustabil grunn har dette medført setningsskader på grunnmur. Det er ingen større skader i selve grunnmur. Ut fra målinger på bjelkelag indikerer det at fremsiden har seget ned, mens bakdel og midt-del har stått noenlunde stødig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en gjenpussing av sprekker og foretas observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling av forholdet. Med tanke på registrert skjevheter på innvendige gulv anbefales tiltak i forbindelse med grunnmur/fundamenter. Konsekvens av skjevheter kan være skader i trekonstruksjoner over grunnmur. Kostnad for eventuell utbedring bør innhentes fra utførende entreprenør.



Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen. Ifølge bilder fra befaring i 2023 er tomten en delvis opparbeidet naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke foprsvarklig vurdert. Ifølge kart utarbeidet av NVE ligger hytta i aktomhetsområde for jord/flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmur får å avgrense fuktbelastning inn mot denne og krypkjeller. - På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde av tomten tatt ved befaring i 2023.



Bilde fra befaring i 2025

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1991.

Det er privat grunnboret brønn som er felles for hytteområdet. Det er felles septiktank av glassfiber med Øvre Rønningsvegen 37.

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.
- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på vannkvaliteten.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er felles med Øvre Rønningslivegen 37. Det er ikke kjent om denne er blitt oppgradert siden byggeår.

Videre ble det påvist andre kummer på eiendommen med det er ikke opplyst hvilke funksjoner disse kan ha. Disse opplysningen er innhentet fra rapport utarbeidet i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

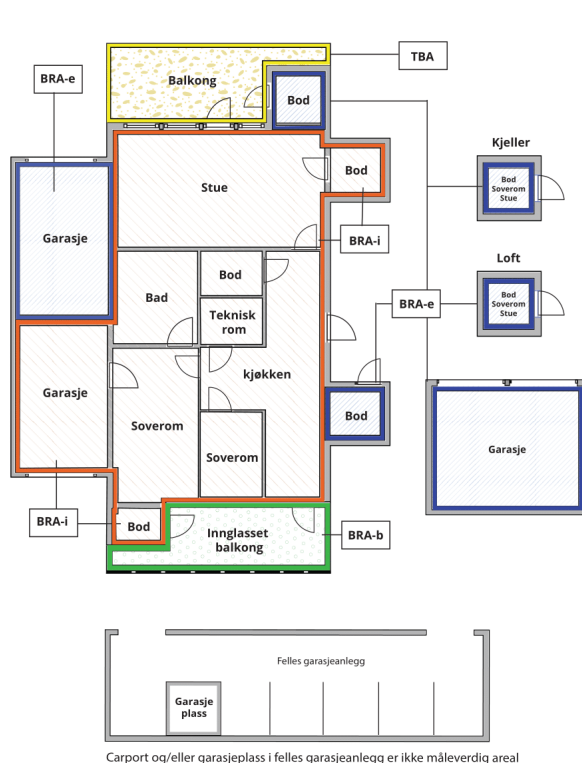
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	79			79	51
SUM	79				51
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er etablert hems over deler av arealet med tilkomst via stige i stue/kjøkken. Hemsene har et gulvareal på 7 m², men dette er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger og eiendommen er derfor ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	73	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	302	56		0	762.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Øvre Rønningsvegen 41							
Hjemmelshaver Fjord1 AS							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.12.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring		Hytta selges av firma og det er derfor ikke krav til egenerklæring.	Finnes ikke		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	29.06.2023		Gjennomgått	30	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 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.

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 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.
- **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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/PV9250>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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