

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kleberbergvegen 100 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 193, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 21701-1143

Eiendomsverdi ref nr: WT6017

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingebrigt Høgholt

Vår ref: ingebrigt Høgholt

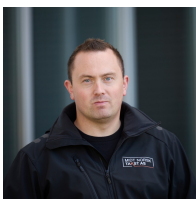


MIDT NORSK
TAKST AS

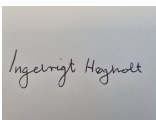
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Ingebrigt Høgholt

Uavhengig Takstingeniør

ingebrigt@mntakst.no

415 82 075

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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 over to plan (1. etasje og loftsetasje). Grunnmuren består av isolerte grunnmurselementer, og gulv mot grunn er utført som støpt betongplate. Etasjeskillet mellom planene er konstruert med trebjelkelag. Veggkonstruksjonen er utført i isolert bindingsverk med utvendig kledning av stående bordkledning. Takkonstruksjonen har saltaksform med to ark, teknet med torv. Takrenner, nedløp og beslag er i sort stål/aluminium. Vinduer og ytterdører er utstyrt med malte trekarmer og 2-lags isolerglass. Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av overflatebehandlet furugulv, med unntak av flislagte flater i vindfang, bad og badstue, samt ubehandlet betong i bod. Innvendige overflater på vegg og i himling består hovedsakelig av overflatebehandlet trepanel, med unntak av bad hvor det er flis på vegg og badstue som har ubehandlet trepanel på vegg og i himling.

For utfyllende tekniske detaljer og tilstandsgrader, vennligst se rapportens respektive underpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Sorte aluminiums/ståltakrenner, nedløp, luftehatt med topphatt og heldekkende pipebeslag med topphatt. Nedløpene på østiden av bygget har utkast ved grunnmur og er ikke tilkoblet avløp i grunnen. Nedløpene på vestsiden av bygget er ført i gjennom terrassekonstruksjonen med røroppstikk av plast. Det er ukjent om røroppstikkene er tilkoblet avløp i grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig fasade fremstår i generelt god stand. Det bemerkes stedvis tegn til malingsavskalings på enkelte kledningsbord, under enkelte vinduer og på søyle, men det anses å være kun behov for normalt vedlikehold. Det er registrert tegn til en mindre skade etter hakkespett i bordkledningen på gavlvegg mot sør. Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen er bygget med A-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjon er synlig i gavlkasser og i raftekasser. Innvendig er det panelte skråhimlinger og panelte knevegger. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass, skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass og boddør i malt i tre. Det er etablert terrasse langs byggets vestside og sørside. Terrassen er anlagt på bakkeplan med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av overflatebehandlede furugulv, betong og fliser. Veggene har overflatebehandlet trepanel. Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel. Boligen har isolert stålpipe og vedovn fra Jøtul. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har overflatebehandlet panel. Det er downlights i tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 21 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Hulltaking er foretatt fra kott under trapp mot flislagt vegg på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra drømmekjøkkenet. Innredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkeninnredningen er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Flis på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himling. badstuen er utstyrt med tredør med glassfelt, benker i tre og elektrisk badstuovn fra produsenten Tylø.

Toalettrom:

Overflatebehandlet furugulv, overflatebehandlet panel på vegg og overflatebehandlet panel i himling Toalettrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og vannføler for lekkasjesikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe er sikret med sluk. Stoppekran er plassert på teknisk rom ved varmtvannsbereder. Det er avløpsrør av plast. Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter. Produksjonsår: 2018 Plassering: bod Elektrisk tilkobling: fast tilkobling. Sikringsskap er plassert på bod med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 AMP. Skjult anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2018. 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.

Grunnmur av isolerte elementer og plate på mark. Grunnmuren er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser. Grunnmuren er synlig kun mot nord og øst. Eiendommen fremstår som naturtomt med oppgruset innkjørsel, oppstillingsplass for bil og terrassearealer. Eiendommen er

Beskrivelse av eiendommen

inngjerdet med sauenetting utført med impregnerte gjerdestolper.
Det er grind i innkjørselen utført med impregnerte materialer.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Fritidsboligen er tilknyttet vann og avløpsanlegg som er felles for området. Vann og avløp leveres av Gisle Hoel. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med vann og avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

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 for 1 etasje, loftsetasje og fasader er datert med siste revidering 10.01.2018.

Tegnr:

- J515-A ARK: 501 - Plan 1 etg.
- J515-A ARK: 504 - Plan loft
- J515-A ARK: 502 - Fasade og snitt

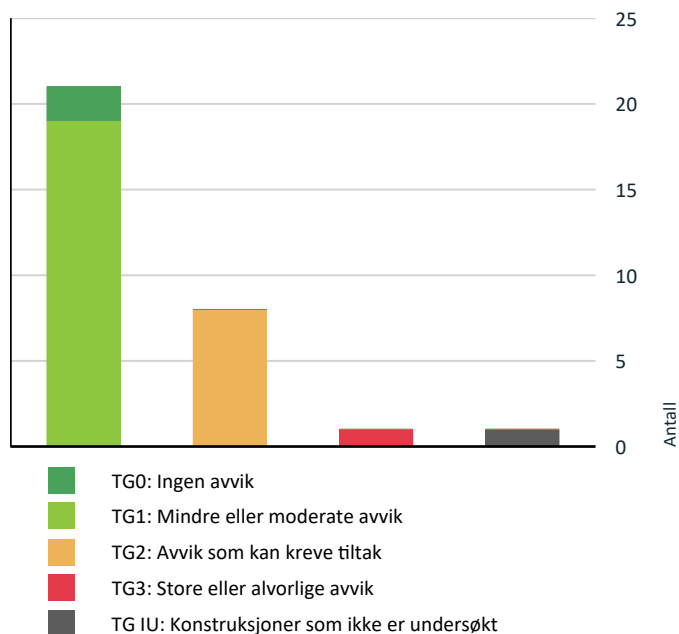
1. etasje: Det er foretatt endringer i rominndeling i forholdt til godkjente og byggemeldte tegninger. Det er ikke bygget toalettrom som på tegning. Arealet er fordelt mellom bod og soverom. Endringen utløser ikke søknadsplikt.

2. etasje: Det er foretatt endringer i rominndeling i forholdt til godkjente og byggemeldte tegninger. Det er bygget toalettrom som ikke er på tegning, hvor det i utgangspunktet er tegnet skap/gardrobeplas på loftsstue. Endringen utløser ikke søknadsplikt.

Utvendig: Det er etablert terrasse langs byggets vestside og sørside. Terrassen er anlagt på bakkeplan. Terrassen er ikke inntegnet på godkjent og byggemeldte tegninger, men tiltaket utløser ikke søknadsplikt.

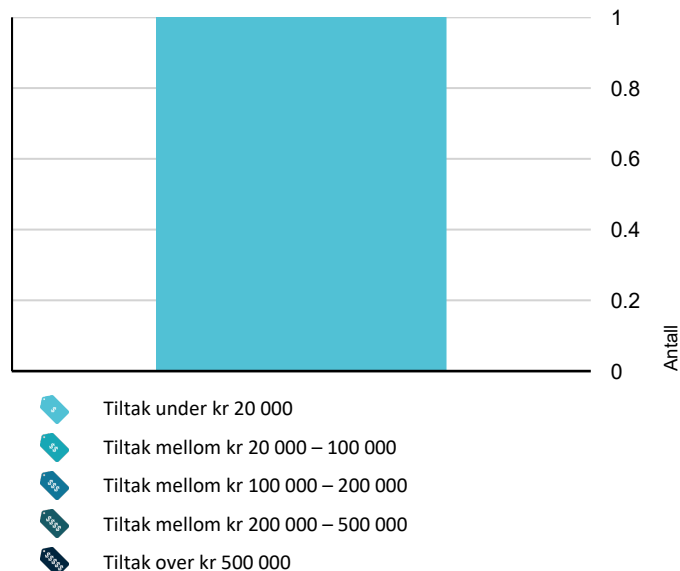
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2018

Kommentar

Anvendelse

Benyttes av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Tilstandsrapporten må leses i lys av alder, byggeskikk og normal slitasje for denne typen eiendom.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Montering av panelovner på samtlige soverom. Utført av Elinst Oppdal AS - Informasjon gitt av eier.
2021	Modernisering	Det er lagt ut ledning til eventuell bod på nordsiden av tomte, samt lagt ut mulighet for strøm til utendørs boblebad. merk: ikke tilkoblet strømforsyning/sikringsskap. Utført av Elinst Oppdal AS - Informasjon gitt av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige skader på taktekkingen på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak 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. Deler av taket var snødekt ved befaring.



Taktekking sørøst. Delvis snødekt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums/ståltakrenner, nedløp, luftehatt med topphatt og heldekkende pipebeslag med topphatt.

Nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Siden nedløp og beslag kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke

Tilstandsrapport

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Nedløpene på østiden av bygget har utkast ved grunnmur og er ikke tilkoblet avløp i grunnen. Nedløpene på vestsiden av bygget er ført i gjennom terrassekonstruksjonen med røroppstikk av plast. Det er ukjent om røroppstikkene er tilkoblet avløp i grunn. Det er ikke er kontrollert grunnet manglende tilkomst for inspeksjon under terrassen. Inspeksjon vil kreve åpning av konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er på østsiden av bygget montert utkast på taknedløpene. På vestsiden av bygget er det ukjent hvilken løsning som er benyttet under terrassekonstruksjonen. Kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur vurderes dermed som mangelfull.

Røroppstikk/rørgjennomføring gjennom terrassekonstruksjonen på nordvestlige hjørne er feilmontert. Dette medfører lekkasje, slik at terrasse og søyle for takkonstruksjonen tilføres fuktighet fra taknedløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløpene på østsiden for å unngå økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre røroppstikkene under terrassen på vestsiden, slik at det sikres at vannet ledes bort fra bygget. Manglende kontroll på bortledning kan føre til fuktskader i terrassekonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

Feilmontert røroppstikk/rørgjennomføring på nordvestlige hjørne må utbedres for å hindre lekkasje og fuktskader på terrasse og søyle for takkonstruksjonen.

Stigetrinn for feier må monteres for å sikre forsvarlig adkomst til pipe og unngå manglende kontroll og vedlikehold som følge av manglende stigetrinn.



Taknedløp med utkast sørøstlig hjørne.



Taknedløp med utkast nordøstlig hjørne.



Skade på røroppstikk/ gjennomføring nordvestlig hjørne.



Røroppstikk/ gjennomføring sørvestlig hjørne.

TG1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning.

Tilstandsrapport

Utvendig fasade fremstår i generelt god stand. Det bemerkes stedvis tegn til malingsavskaling på enkelte kledningsbord, under enkelte vinduer og på søyle , men det anses å være kun behov for normalt vedlikehold. Det er registrert tegn til en mindre skade etter hakkespett i bordkledningen på gavlvegg mot sør.



Avskalling av beis på søyle som følge av lekkasje fra taknedløp. Behov for normalt vedlikehold av overflater.



Oversiktsbilde veggkonstruksjon.



Avskalling av beis på kledning/vindusomramming. Behov normalt vedlikehold av overflater.



svært begrenset skader etter hakkespett på gavlvegg mot sør.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er med saltaksform. Takkonstruksjonen er bygget med A-takstoler i tre. Lufting av takkonstruksjon er synlig i gavlkasser og i raftekasser. Innvendig er det panelte skråhimlinger og panelte knevegger. Ved visuell kontroll av innvendige skråhimlinger og knevegger ble det ikke registrert noen tegn til skader på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det settes TG2 på bakgrunn av at deler av takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmulighet. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden på takkonstruksjonen utenfor kneveggen i loftetasjen utover vurdering basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen, samt å innhente dokumentasjon på utførelse og tilstand der det ikke er inspeksjonsmulighet. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet i knevegger for å tilgjengeliggjøre kneloftene for jevnlig kontroll.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er økt usikkerhet rundt tilstanden på skjulte konstruksjonsdeler, noe som kan medføre at eventuelle skader eller feil ikke oppdages før de utvikler seg og gir større konsekvenser.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde takkonstruksjon vest



Lufting i raftkasse.



Innvendig er det panelte skråhimlinger og panelte knevegger. Ingen inspeksjonsmulighet av kneloft.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer uten å finne unormale forhold på befaringsdagen.



! TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass, skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass og boddør i malt i tre. Det er utført funksjonstest/kontroll uten å finne unormale forhold på befaringsdagen.



Skyvedør.



Hovedytterdør.



boddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse langs byggets vestside og sørside. Terrassen er anlagt på bakkeplan med impregnerte materialer. Fundamentering og bjelkelagskonstruksjon er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst for inspeksjon under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassekonstruksjonen når snøen er borte og tilkomst er mulig. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden til fundamentering og bjelkelag, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller svekkelser i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde terrasse nordvest



Oversiktsbilde terrasse sørvest



Oversiktsbilde terrasse sør



Oversiktsbilde terrasse sør

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av overflatebehandlede furugulv, betong og fliser. Veggene har overflatebehandlet trepanel. Innvendige tak har overflatebehandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riper og sår i det overflatebehandlede furugulvet på kjøkkenet.

Det er påvist svinnsprekker i betonggulvet i boden. Svinnsprekkene vurderes til å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

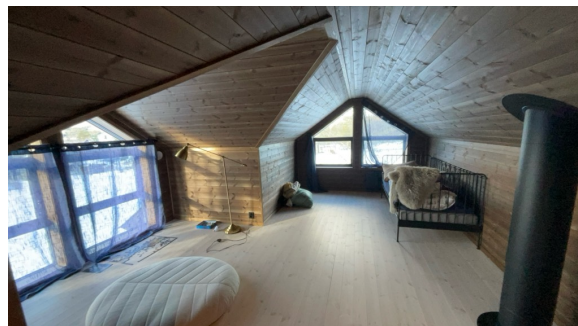
Det anbefales utbedring av riper og sår i det overflatebehandlede furugulvet på kjøkkenet for å opprettholde gulvets funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje.

Svinnsprekker i betonggulvet i boden bør observeres over tid for å sikre at de ikke utvikler seg. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for ytterligere sprekkdannelse, men dagens tilstand vurderes ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Tilstandsrapport



Overflater i stue i 1 etasje.



Overflater i loftsetasje.



Det er registrert noen mindrevinnsprekker i betonggulvet i bod.



Det er påvist riper og sår i det beisede furugulvet på kjøkkenet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i begge etasjene, Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

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.

Loftetasje. Loftstue:

Laser ble plassert i skillet mellom loftstue og gang med referanselinje 136mm. med Det ble registrert ca. 11 mm. høydeavvik innenfor en lengde på 2 meter. Høyeste punkt ble registrert i skillet mellom loftstue og gang. Laveste punkt ble registrert i loftstue ca. 2 meter i retning mot vindu i ark fra laserens plassering.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Registrert høydeforskjell er ikke vesentlig og tiltak er ikke nødvendig slik dette fremstår på befaringsdagen. 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.

Tilstandsrapport



1. etasje. Stue/kjøkken:

Laser ble plassert midt i rommet med referanselinje 136mm. med Det ble registrert ca. 4 mm. høydeavvik gjennom hele rommet med åpen løsning og ca. 4 mm. høydeavvik innenfor en lengde på 2meter. Høyeste punkt registrert ved yttervegg i spisestue, rett under veggventil. Laveste punkt registrert ved laser midt i rommet.



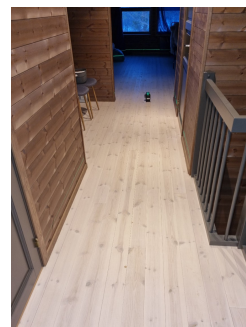
1. etasje. Gang:

Laser ble plassert midt i rommet med referanselinje 136mm. Det ble ikke registrert høydeavvik gjennom hele rommet eller innenfor en lengde på 2meter.



Loftetasje. Loftstue:

Laser ble plassert i skillet mellom loftstue og gang med referanselinje 136mm. med Det ble registrert ca. 11 mm. høydeavvik gjennom hele rommet med åpen løsning og ca. 11 mm. høydeavvik innenfor en lengde på 2meter. Høyeste punkt ble registrert i skillet mellom loftstue og gang. Laveste punkt ble registrert i loftstue ca. 2 meter i retning mot vindu i ark fra laserens plassering.



Loftetasje. Gang:

Laser ble plassert i skillet mellom loftstue og gang med referanselinje 136mm. med Det ble registrert ca. 3 mm. høydeavvik gjennom hele rommet med åpen løsning og ca. 3 mm. høydeavvik innenfor en lengde på 2meter. Høyeste punkt ble registrert i skillet mellom loftstue og gang. Laveste punkt ble registrert midt i gangen ca. 2 meter i retning trapp fra laserens plassering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn fra Jøtul.



Isolert stålpipes i loftetasjen.



Ildsted i stue/kjøkken

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre sår og hakk i trappetrinnene. Avviket vurderes som kosmetisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på det kosmetiske kan vedlikehold av overflaten vurderes.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dørene til begge soverommene i 1. etasje tar noe i karmen ved lukking og åpning.

Det er mindre slitasje etter kleshengere på dører/dørkarmen til soverommene i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Andre tiltak:

Dørene til soverommene bør justeres slik at de går fritt i karmen, for å unngå ytterligere slitasje på dørblad og karm, samt sikre god funksjon.

Mindre slitasje etter kleshengere vurderes som kosmetisk, men kan utbedres for å opprettholde estetisk standard.

Tilstandsrapport



Innerdører.



dør til soverom 1. i 1. etasje må justeres



Merker etter kleshenger på soverom i 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.



Oversiktsbilde bad.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har overflatebehandlet panel. Det er downlights i tak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

- Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell/ fall på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.
- Det er målt ca. 21 mm. høydeforskjell fra toppen av synlig membran ved dørterskel til topp slukrist.
- Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til gulv foran nedsenk over en avstand på 180 cm.
- Det er målt ca. 8 mm. nedsenk.
- Det er målt ca. 8mm fall i nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

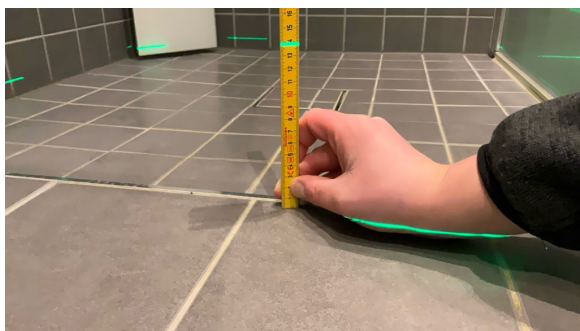
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til gulv foran nedsenk over en avstand på 180 cm. Med valgt løsning uten oppbrett ved dørterskel kreves det et fall på 1:100, det vil si minst 18 mm.

Konsekvens/tiltak

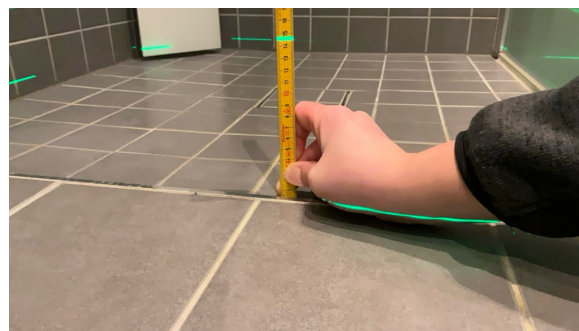
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra dørterskel til nedsenk i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer.

Alternativt kan det etableres oppbrett på membran på minst 15 mm ved dørterskel for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom.



Gulv i nedsenk. Laser er plassert midt i rommet. Referanselinje 136 mm.



Gulv ved nedsenk. Laser er plassert midt i rommet. Referanselinje 136 mm.



Sluk. Laser er plassert midt i rommet. Referanselinje 136 mm.



laveste punkt terskel. Laser er plassert midt i rommet. Referanselinje 136 mm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. ved visuell kontroll fremstår sluket i bra stand på befaringsdagen.



sluk

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sanitærutstyr og innredning fremsto med normal slitasje og funksjon på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Avtrekksviften fremstod med normal funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



elektrisk styrt vifte.



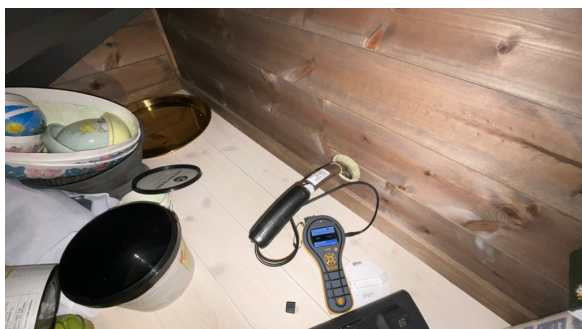
Luftespalte under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Hulltaking er foretatt fra kott under trapp mot flislagt vegg på bad.



KJØKKEN

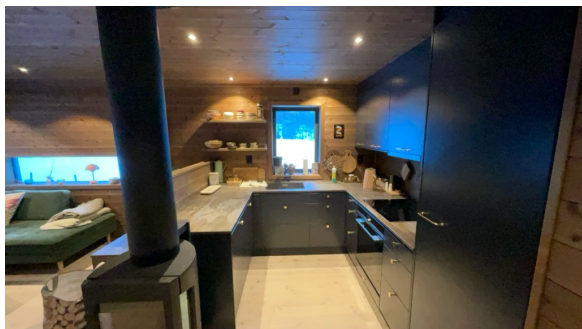
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra drømmekjøkkenet. Innredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkeninnredningen er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremsto med normal slitasje og funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenventilatoren fremstod med normal funksjon på befaringsdagen.



kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med flis på gulv, trepanel på vegger og trepanel i himling. badstuen er utstyrt med tredør med glassfelt, benker i tre og elektrisk badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er avvik:

Det er observert kvae på taklist, karmlist og utforing ved vindu.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

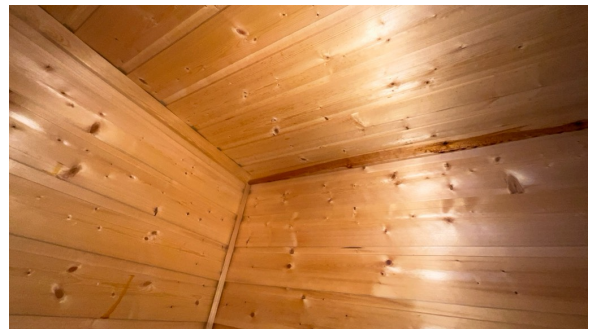
Kvæ som siver ut fra materialet i taklist, karmlist og utforing bør fjernes, og overflatene bør eventuelt behandles for å hindre videre utsiving. Listverk kan eventuelt byttes til egnet materiale.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til misfarging, klebrige overflater og redusert estetisk kvalitet.

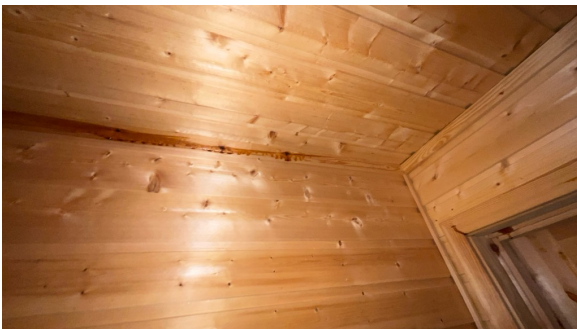
Det bør etableres tilfredsstillende ventilering for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til råteskader, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen. Det bør være tilluftsventil i nedre kant av veggen så nær ovnen som mulig og en avluftsventil oppe på veggen så lang fra tilluftsventilen som mulig.



Kvæ fra karmlist.



Kvæ fra taklist.



Kvæ fra taklist.



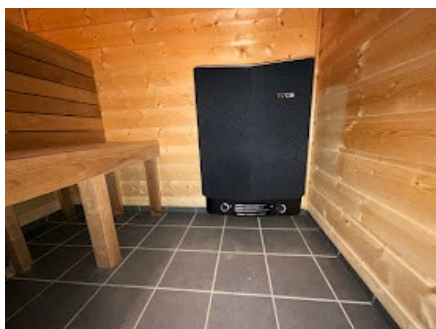
Oversiktsbilde badstu.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen er utstyrt med badstuovn fra produsenten Tylø. Badstuovnen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier om at badstuoven fungerer som den skal.



Tylø badstuov

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom:

Overflatebehandlet furugulv, overflatebehandlet panel på vegg og overflatebehandlet panel i himling

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil.

Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre god ventilasjon.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som gir økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt dårlig inneklima.

I tiltakskostnad er det hensyntatt etablering av mekanisk avtrekk og tilluftsspalte ved dør. Valg av løsning vil påvirke utbedringskostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalett.



Innredning.



Vannføler for stoppeventil

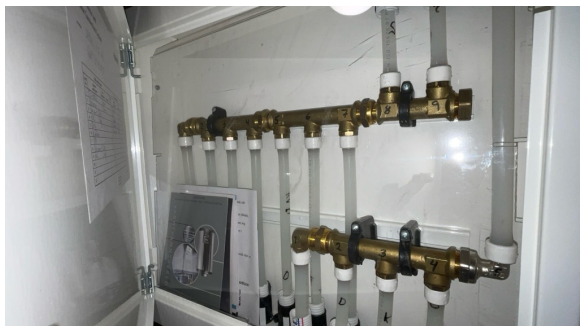
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

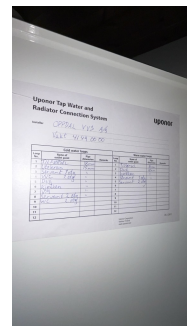
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Avrenning fra vannfordelingsskap/fordelerkolbe er sikret med sluk. Stoppekran er plassert på teknisk rom ved varmtvannsbereder. Anlegget ble på befaringsdagen testet ved tapping i flere vannkraner samtidig. Det ble registrert et svakt trykfall, men ikke mer enn normalt. Hovedkran, stengeventil for lekkasjestopper inkludert vannføler på toalettrom i 2 etasje og på kjøkken ble funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Rørkurser er merket.



Kursfortegnelse.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør ble funksjonstestet ved at det på befaringsdagen ble tappet vann i servanter på bad, kjøkken og toalettrom i 2 etasje, samt trukket ned i toalett på bad og på toalettrom i 2 etasje.

Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.



Stue



soverom

Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2018
Plassering: bod
Elektrisk tilkobling: fast tilkobling.

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på bod med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 32 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.

2018 Anlegget er installert av Elinst Oppdal AS

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

Ja Alle arbeider er utført av Elinst Oppdal AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ligger 2 stk samsvarserklæringer i boligmappa:

- 30.10.2018. Installasjon hytte

- 31.10.2024. Henge opp pendellamper over stuebord som får strøm fra stikk v. Tak

- 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.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?

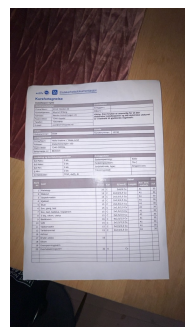
Ja - Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

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



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.



! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2018. 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. TG1 er satt ut fra alder da eventuelle dreneringsbehov er vanskelig å avdekke på grunn av snødekt tomt.



TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av isolerte elementer og plate på mark. Grunnmuren er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser. Grunnmuren er synlig kun mot nord og øst. Det ble ikke registrert skader på kontrollerbare deler av grunnmuren på befaringsdagen.



Grunnmur mot nord.



Grunnmur mot øst.

TG0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen fremstår som naturtomt med oppgruset innkjørsel, oppstillingsplass for bil og terrassearealer. Eiendommen er inngjerdet med sauenetting utført med impregnerte gjerdestolper. Det er grind i innkjørselen utført med impregnerte materialer.



Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Fritidsboligen er tilknyttet vann og avløpsanlegg som er felles for området. Vann og avløp leveres av Gisle Hoel. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med vann og avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

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

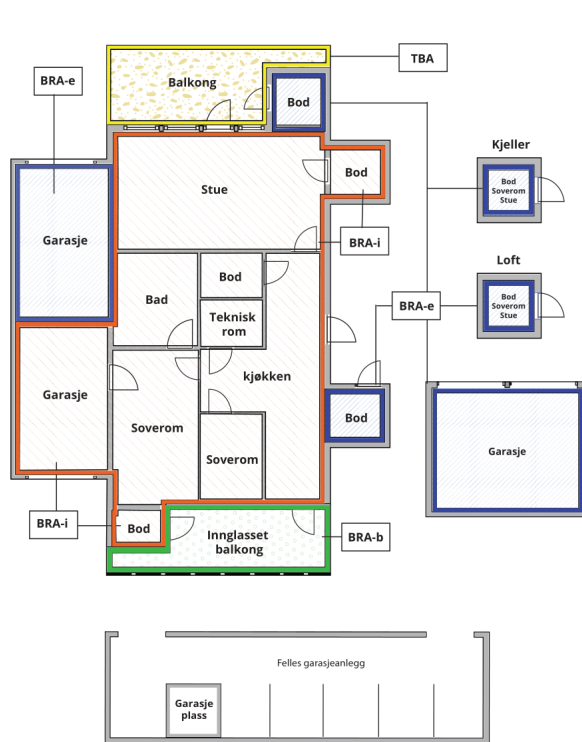
Hva er måleverdig areal?

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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	79			79	56		79
Loft	40			40		9	49
SUM	119				56	9	128
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, vindfang, bad, badstue, soverom, soverom 2, bod, kott		
Loft	Loftstue, gang, toalettrom, soverom, soverom 2		

Kommentar

- Toalett i loftsetasjen er ikke måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde og er derfor ikke tatt med i arealberegningen for internt bruksareal. Areal for toalett opplyses som areal ved lav himlingshøyde.

- Bod under trapp i 1 etasje vurderes til å være måleverdig areal og er medtatt i arealberegningen for internt bruksareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet snø på terreng og terrasser var det ikke mulig å måle areal på alle terrasser på befaringsdagen. Hoveddel av terrasse langs yttervegg på vest og sørside av fritidsboligen var tilgjengelig for oppmåling, og er det arealet som er oppgitt i rapport for terrasse- og balkongareal (TBA). På flyfoto hentet fra Norgeskart.no kommer det tydelig frem at det er mer terrasseareal som er snødekket. Det totale terrasse- og balkongarealet (TBA) er derfor ikke oppmålt og oppgitt i rapporten. Det anbefales at terrasse- og balkongareal (TBA) måles på nytt og korrigeres i rapport når terrassene ikke lenger er snødekt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet for 1 etasje, loftsetasje og fasader er datert med siste revidering 10.01.2018.

Tegnr:

- J515-A ARK: 501 - Plan 1 etg.
- J515-A ARK: 504 - Plan loft
- J515-A ARK: 502 - Fasade og snitt

1. etasje: Det er foretatt endringer i rominndeling i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger. Det er ikke bygget toalettrom som på tegning. Arealet er fordelt mellom bod og soverom. Endringen utløser ikke søknadsplikt.

2. etasje: Det er foretatt endringer i rominndeling i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger. Det er bygget toalettrom som ikke er på tegning, hvor det i utgangspunktet er tegnet skap/gardrobeplas på loftsstue. Endringen utløser ikke søknadsplikt.

Utvendig: Det er etablert terrasse langs byggets vestside og sørside. Terrassen er anlagt på bakkeplan. Terrassen er ikke inntegnet på godkjent og byggemeldte tegninger, men tiltaket utløser ikke søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egen liste under Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	193	64		0	996.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kleberbergvegen 100

Hjemmelshaver

L'Abée-Lund Helle Kristine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fasade og snittegninger	10.01.2018	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger	10.01.2018	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	29	Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag		Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen.		Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 25.03.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.