

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brennhaugvegen 16 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 27, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 11741-1697

Eiendomsverdi ref nr: UE5814

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK  
TAKST AS

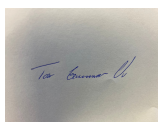
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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



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.

## 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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

Boligen er oppført i en etasje over kjeller og krypkjeller. Veggkonstruksjonen i eldste del er i en trekonstruksjon og tilbygget er oppført i bindingsverk. Bygningen er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger i de senere år og utskiftinger/vedlikehold må påregnes. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekkingen på tilbygget er fra 1991 og taktekkingen på eldste delen opplyses å være fra 1977.

Nedløp og beslag er i metall og er av eldre dato. Det er heldekkende pipebeslag.

Veggene i den eldste delen av boligen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, mens tilbygget er oppført i bindingsverk. Fasaden har stående bordkledning fra 1992. Det er ukjent om utvendig kledning ble byttet på hele huset i 1992.

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen har sperrekonstruksjon og taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting. Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 1978, samt et vindu med koblet glass av eldre dato på badet og vindu med koblet glass fra byggeår i et kjellervindu. Det er skiftet glass i enkelte av vinduene fra 1978 i 2010. Kjellervindu i tilbygg er med 2-lags glass datert 1991.

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør av eldre dato. Det er etablert terrassedør med 2-lags glass datert 1991.

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen av ukjent alder, er oppført av impregnerte materialer og med trestolper ned mot punktfundamenter.

Det er etablert en trapp i strekkmetall ved hovedinngangen. Trappen fremstår med normal slitasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater i stue er fra 1992. Det er også foretatt oppgraderinger i soverommene, men ukjent når dette er gjort.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Det registreres også at pipe fra kaldloft og opp er utskiftet til elemntpipe. Det er etablert stålrør i pipeløp i 2020. Sotluke er montert i kjeller. Vedovn opplyses å være av nyere dato. Siste feiing er utført 25.03.2019 og siste tilsyn 14.02.2023.

Gulvet i tilbygg fra 1992 har plater. Veggene har panel. Eldste del av kjelleren er med støpt gulv og grunnmur i naturstein og betong.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i tilbygget lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Ved fuktmåling i konstruksjon mot 1. etasje i eldste del ble det målt 13,8 %, noe som må sies å

være normalt i eldre kjellere.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har ubehandlet tretrapp opp fra kjeller.

Innvendig i 1. etasje har boligen finerdører av eldre dato. I kjeller er det furufyllingsdører fra 1991.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har ukjent alder, men ser ut til å kunne være bygget på 1970 tallet. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr er det badekar, servant, wc og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringsdagen, men det bemerkes alder.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og er av eldre dato. Stoppekran er montert i kjeller.

Suynlige avløpsrør og sluk er av plast. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i grunnmur og ventiler i vinduer.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Det opplyses at varmepumpen er fra 2022. Rengjøring av filter må påregnes.

Varmtvannstanken er på 152 L og er etablert i kjeller. Berederen er av eldre dato.

Sikringssskap med automatsikringer er etablert i gang. Det opplyses at det elektriske anlegget ble oppgradert i 1977. Enkelte av sikringene i skapet er av nyere dato.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering ved tilbygg er fra 1991. For øvrig er det ikke etablert drenering utover drenerende masser ved grunnmuren på den eldste delen.

Bygningens eldste del har grunnmur i en blanding av naturstein og betong.

Tomten er opparbeidet med plen og har asfaltert innkjørsel.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og opplyses å være utskiftet i 1977. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det registreres enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke tegninger som viser rominndelingen i boligen. Rombenevnelser i rapporten er i henghold til dagens bruk. Fasadetegninger med inntegnet tilbygg foreligger og stemmer i forhold til størrelse. Det er tilbygget trappenedgang som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger. Garasjen ligger helt inntil tomtegrense og der fremkommer ikke om dette er godkjent.

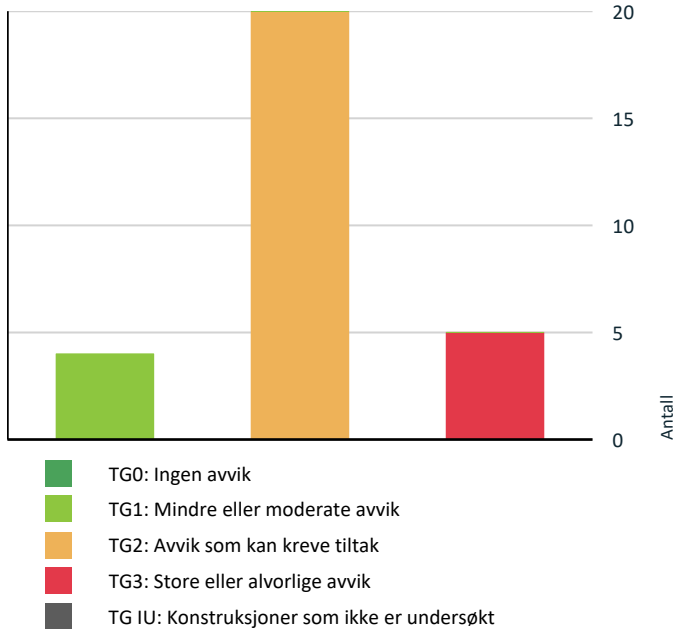
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

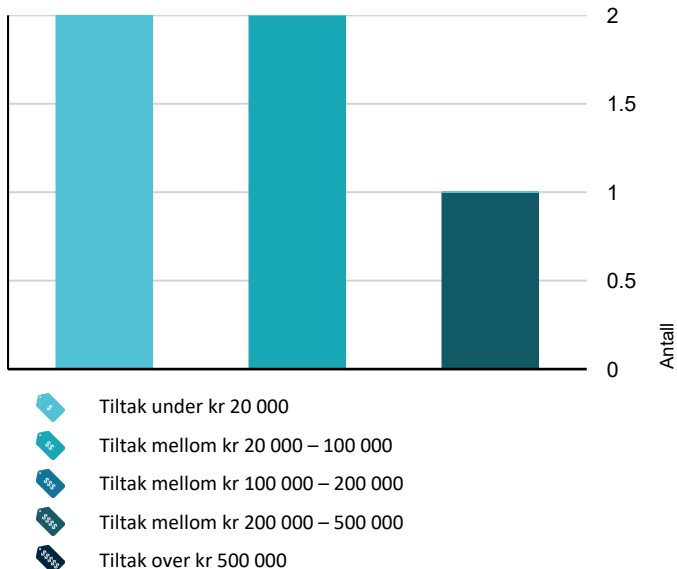
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig


### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1947

**Kommentar**  
Ifølge ambita

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Vedlikeholdsbehov

### Tilbygg / modernisering

1977	Modernisering	Ny takteking. Oppgradert badet. Tilkoblet kommunalt vann og avløp. Oppgradert det elektriske anlegget.
1992	Tilbygg	Oppført tilbygg mot vest.
2020	Modernisering	Etablert stålrør i pipeløp og nye pipeelementer fra og m,d kaldloftet og opp.
2022	Modernisering	Montert varmepumpe.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekkingen på tilbygget er fra 1991 og taktekingen på eldste delen opplyses å være fra 1977.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking og undertak.

Det er registrert misfarging i undertaket både i tilbygget og i den eldste delen, samt noen løse undertaksplater i tilbygget.

Det ble også registrert fuktskjolder i himlingen i 1. etasje, noe som kan skyldes tidvis kondensering.

Taktekkingen fremstår med normal slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på misfarging i undertaket og fuktskjolder i himlingen.

Oppfesting av løse undertaksplater i tilbygget bør gjennomføres for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både taktekking og undertak, bør det påregnes utskiftning på sikt for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader.



## ! TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall og er av eldre dato. Det er heldekkende pipebeslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann ledes ikke bort fra grunnmuren, noe som medfører fare for økt fuktpåkjenning mot grunnmur og fundamenter.

Snøfangere er ikke etablert, men dette var ikke et krav ved byggeåret.

Takstigen er av eldre dato og er ikke godkjent etter dagens regelverk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner og beslag.

Det er registrert rust på takbeslag ved pipe, samt skader og nedbøyninger i takrenner på grunn av snø/ispåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og fundamenter.

Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, selv om det ikke var krav ved byggeåret, for å ivareta sikkerheten for personer og eiendom.

Takstige bør skiftes ut eller oppgraderes slik at den tilfredsstillende dagens krav, for å sikre trygg adkomst for feier og vedlikehold.

Renner og beslag bør kontrolleres jevnlig og skiftes ut ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert rust, skader og nedbøyninger. Manglende utbedring kan føre til lekkasjer og ytterligere skader på bygningen.

TG 3 er satt på grunn av skader/nedbøyninger i takrenner som må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Rust på takbeslag



Skader/nedbøyninger i takrenner

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene i den eldste delen av boligen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, mens tilbygget er oppført i bindingsverk. Fasaden har stående bordkledning fra 1992. Det er ukjent om utvendig kledning ble byttet på hele huset i 1992.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Luftingen i nedre del av veggene er begrenset på grunn av museklosser mellom bordene. Panelet har stedvis sprekker, slitasje og vridning.

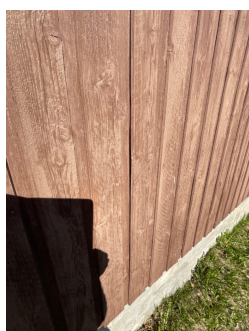
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller ved endret bruk av boligen.

Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

Jevnlig overflatebehandling av panel med sprekker og slitasje må påregnes for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for råteskader.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen har sperrekonstruksjon og taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er observert misfarging i undertaket, noe som kan indikere tidvis kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Som nevnt under punktet om takteking, har enkelte undertaksplater løsnet i tilbygget del.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det bør etableres lufterventiler i gavlveggen i den eldste delen av boligen for å sikre bedre gjennomlufting.

Jevnlig kontroll av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle lekkasjer eller fuktskader på et tidlig tidspunkt.

Mangelfull ventilering kan føre til kondensering, misfarging og økt risiko for fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen.

Undertaksplater som har løsnet må festes for å opprettholde undertakets funksjon og hindre ytterligere skader.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 1978, samt et vindu med koblet glass av eldre dato på badet og vindu med koblet glass fra byggeår i et kjellervindu. Det er skiftet glass i enkelte av vinduene fra 1978 i 2010. Kjellervindu i tilbygg er med 2-lags glass datert 1991.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vinduene er generelt slitte, og enkelte vinduer i 1. etasje har treghet i vrideren, noe som gjør dem vanskelig å åpne og lukke.

Det ble ikke registrert vinduer med synlige tegn til punktering på befaringsdagen. På grunn av vinduenes alder fra 1991 og 1978 må det imidlertid påregnes økt risiko for punkteringer.

Det er registrert skade i pakninger på enkelte vinduer.

Det bemerkes også at det ikke er etablert beslag under kjellervinduene, noe som medfører økt fare for fuktopptrekk i karmene. Leietaker opplyser at det tidvis kan registreres trekk ved enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karm, sprekker i treverket og skadede pakninger for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Vinduer med treg vrider bør justeres for å sikre normal bruk.

Det anbefales å etablere beslag under kjellervinduene for å redusere risikoen for fuktopptrekk i karmene.

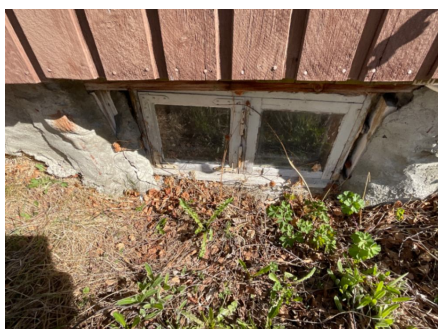
På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt risiko for punktering, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.

Trekk ved enkelte vinduer kan medføre varmetap og redusert bokomfort, og bør utbedres.

# Tilstandsrapport



Mangler beslag under kjellervinduene.



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør av eldre dato.

### 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.

Dørene er slitt, og det er utettheter som fører til kald trekk inn i bygningen.

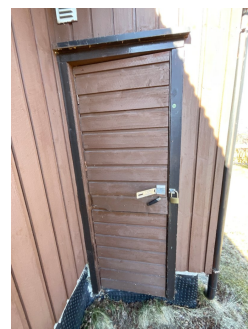
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør utbedres eller skiftes for å tette utettheter og hindre kald trekk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Det er etablert terrassedør med 2-lags glass datert 1991.

**Årstall:** 1991

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren har utvendig slitasje, men fremstår ellers med normal funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og redusere risiko for fuktopptak og råteskader i treverket.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen av ukjent alder, er oppført av impregnerte materialer og med trestolper ned mot punktfundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres nedbøy i terrassegulvet i fremkant av terrassen, noe som kan tyde på bevegelse i fundamentet. Terrassegulvet har noe slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedbøy i terrassegulvet og skjevheter bør utbedres for å hindre videre bevegelse og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for skader på terrassen og redusert sikkerhet ved bruk.



Skjevhet i terrassegulv



# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er etablert en trapp i strekkmetall ved hovedinngangen. Trappen fremstår med normal slitasje.



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater i stue er fra 1992. Det er også foretatt oppgraderinger i soverommene, men ukjent når dette er gjort.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på innvendige overflater. Det bemerkes fuktskjolder i tak i stue. Det opplyses at det ved et par anledninger har vært registrert drypping i stue ved værerslag. Noe som kan tyde på tidvis kondensering. Det er også noe slitasje på himlingsplater i kjellerrommet i tilbygg, samt også en lokal utbuling i en takplate. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser i forhold til at det ved et par anledninger har dryppet fra taket i stue. Ellers må det også kunne påregnes oppgradering av enkelte overflater på grunn av generell slitasje og huller etter oppheng.



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 30mm høydeforskjell i en avstand på ca 2 m i kjøkken og opp mot 40mm gjennom rommet i gang. Med unntak av i tilbygg registreres også høydeforskjeller i øvrige deler av boligen. Det registreres heng og svikt i gulv i bad, noe som kan tyde på råteskader i konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjon under bad. Det bør i den forbindelse også tas en kontroll av øvrig gulvkonstruksjon mot krypkjeller. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser i forhold til tilstand i gulvkonstruksjon mot krypkjeller og kartlegging av eventuelle utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Svikt i gulv på bad.



Det kan se ut som om det er fukt i konstruksjon i konstruksjon under bad.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Det registreres også at pipe fra kaldloft og opp er utskiftet til elemntpipe. Det er etablert stålrør i pipeløp i 2020. Sotluke er montert i kjeller. Vedovn opplyses å være av nyere dato. Siste feiing er utført 25.03.2019 og siste tilsyn 14.02.2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

De registreres en sprekke i ildfaststeinen i bakkant i ovnen. Leieboer opplyser at det ikke går an å justere trekken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfaststein må skiftes. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til at det ikke går å justere trekken på ovnen.

# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet i tilbygg fra 1992 har plater. Veggene har panel. Eldste del av kjelleren er med støpt gulv og grunnmur i naturstein og betong. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i tilbygget lagerrum. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Ved fuktmåling i konstruksjon mot 1. etasje i eldste del ble det målt 13,8 %, noe som må sies å være normalt i eldre kjellere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking i yttervegg i tilbygg ble det ikke indikert fukt, men det ble registrert bruk av plastfolie bak panelet. Dette var vanlig ved byggeåret, men er uheldig med tanke på at det kan oppstå skader i veggen på grunn av kondensering. Det er ikke foretatt hulltaking i selve gulvet for kontroll, men kun i svill i yttervegg.

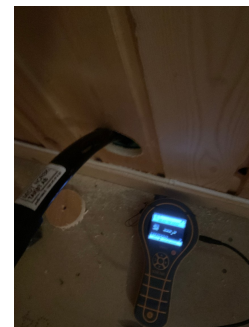
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak i forbindelse med dampsperre. Det må påses at kjelleren til en hver tid er tilstrekkelig ventilert.



Måling i etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje i eldste del.



Fuktmåling i utforet kjellervegg.

## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller 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 ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

På grunn av trang tilkomst inn til krypkjelleren er den kun vurdert fra åpning i grunnmur fra kjeller. Det registreres at gulvkonstruksjonen stedvis er provisorisk understøttet. Det kan også se ut som om det er fukt i området under badet. Krypkjelleren har ingen spesiell lufting, men ser forholdsvis tørr ut. Det ble foretatt fuktmåling i gulvås like innenfor inspeksjonshull, uten at det ble målt unormalt høy fuktighet. (10%)

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av krypkjelleren i forbindelse med renovering av badet som må betegnes som strakstiltak.



Stedvis provisorisk understøttelse av bjelkelaget.



Usikkerhet omkring eventuell fukt i konstruksjon under bad.

## TG.2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har ubehandlet tretrapp opp fra kjeller.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

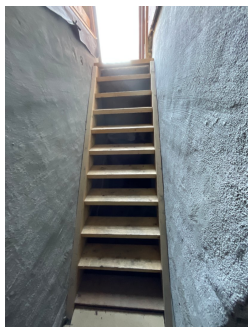
- Det er avvik:

Trappen har noe slitasje i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling anbefales.



## TG.2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig i 1. etasje har boligen finèrdører av eldre dato. I kjeller er det furufyllingsdører fra 1991.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Dørene i kjeller går ikke å lukke på grunn av at de tar i karmen. Finerdørene i 1. etasje har noe overflateslitasje , men fremstår ellers med normal funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak med justering av dørene i kjeller. Vedlikehold av dørene i 1. etasje må påregnes.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har ukjent alder, men ser ut til å kunne være bygget på 1970 tallet. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr er det badekar, servant, wc og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte.

##### Vurdering av avvik:

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

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 5 mm motfall til sluket fra gulvet ved døren, og opp mot 30 mm motfall til sluk fra gulvet i området ved WC/vaskemaskin. Det er registrert svikt i gulvet, og det er usikkerhet knyttet til om det forekommer fukt i krypkjelleren rundt sluket. Det er observert lekkasje i rørskjøt fra WC samt sen avrenning fra servant. Avtrekksviften fungerer normalt, men det er ikke etablert tilluftspalte ved dørterskelen. Det er stedvis misfarging i takplater, noe som kan tyde på mangelfull ventilering. Det er vindu i våtsone over badekaret. Sluket har passert forventet brukstid, og det er usikkerhet knyttet til slukets tetthet.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med bakgrunn i de registrerte avvikene bør det gjennomføres totalrenovering av rommet.

Tiltakene bør inkludere utbedring av fallforhold til sluk, utskifting av sluk og rør, etablering av tilfredsstillende ventilasjon og tilluft, samt kontroll og utbedring av eventuelle fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, lekkasjer, fuktskader og redusert funksjonssikkerhet for våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt 9 % fukt ved hulltakingen. Dette er ikke vesentlig høyt, men høyere enn normalt.

Det er også usikkerhet omkring fukt og eventuelle skader i gulvet mot krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser i forbindelse med oppgradering av badet for å avklare årsak til forhøyet fuktverdi og eventuell skade i gulvet mot krypkjeller.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at eventuelle skjulte fuktskader kan utvikle seg videre, noe som kan føre til større skader på konstruksjonen og økte utbedringskostnader.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG.2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det ble registrert tegn til fuktskader i forbindelse med rør i kjøkkenbenken, noe som tyder på at det har vært lekkasje her.

Innredningen fremstår ellers med normal funksjon, men er slitt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anbefales å vurdere utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen, da dagens løsning er slitt og mangler funksjoner som forventes på et moderne kjøkken. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader.



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### ⚠ TG 1 Avtrekk

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringsdagen, men det bemerkes alder.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 3 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og er av eldre dato. Stoppekran er montert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er utett kobling i vannrør fra WC.

Et vannrør i kjeller er mangelfullt klamret.

Det registreres irr i enkelte rørskjøter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utbedres lekkasje ved WC for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Mangelfull klamring av vannrør i kjeller bør utbedres for å redusere risiko for bevegelser og påfølgende lekkasjer.

Irr i rørskjøter bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Utskifting av eldre vannledninger bør vurderes i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Estimert kostnad gjelder kun utbedring av lekkasje ved WC.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Stoppekran og vannmåler.



Lekkasje i forbindelse med wc.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Suynlige avløpsrør og sluk er av plast. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent alder på avløpsrørene og sluket og det forutsettes at disse er av eldre dato. Lufting av kloakk ble ikke påvist. Det bemerkes sen avrenning fra servant på badet.

### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere undersøkelse av avløpsrør og sluk, da alder og manglende dokumentasjon gir økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Sen avrenning fra servant kan tyde på delvis tette rør/vannlås, og dette bør utbedres for å unngå ytterligere problemer.



## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i grunnmur og ventiler i vinduer.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Det opplyses at varmepumpen er fra 2022. Rengjøring av filter må påregnes.



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 152 L og er etablert i kjeller. Berederen er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

# 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 bygningsakkyndig 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 med automatsikringer er etablert i gang. Det opplyses at det elektriske anlegget ble oppgradert i 1977. Enkelte av sikringene i skapet er av nyere dato.

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.

**0 Det foreligger ingen opplysninger omkring oppgraderinger av anlegget etter 1999.**

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

**Ukjent**

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

**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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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 - **Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

## Generell kommentar

Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert synlige skader på anlegget. Med tanke på alder og mangelfullt med informasjon omkring anlegget bør det foretas en utvidet kontroll, og eventuelle avvik rettes opp deretter.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering ved tilbygg er fra 1991. For øvrig er det ikke etablert drenering utover drenerende masser ved grunnmuren på den eldste delen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast mangler klemlist på deler av vegg ved tilbygg, noe som medfører fare for fukt bak grunnmursplasten.

Det er registrert at betonggrunnmuren er slitt som følge av fukt i kjeller.

Det ble ikke registrert symptomer på fukt i tilbygget, men det bemerkes at drenering og utvendig fuktsikring har passert over halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres klemlist på grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak plasten, og det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Slitasje på betonggrunnmuren som følge av fukt bør utbedres for å forhindre videre forringelse og potensielle fuktskader.

Siden drenering og utvendig fuktsikring har passert over halvparten av forventet brukstid, bør det vurderes tiltak for forbedring eller utskifting for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer i kjeller under eldste delen.

# Tilstandsrapport



Grunnmursplasten har stedvis løsnet fra klemlist.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningens eldste del har grunnmur i en blanding av naturstein og betong.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det registreres stedvis noen sprekker og generell slitasje i grunnmuren. Sprekkene vurderes ikke å ha konstruksjonsmessig betydning slik de fremstår på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å pusse igjen sprekke for å hindre vanninntrenging og frostspreng.

Dersom sprekke ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forvitring og skader på grunnmuren over tid.



## Terrenforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og har asfaltert innkjørsel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres stedvis manglende fall fra grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

## TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og opplyses å være utskiftet i 1977. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### 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.

Vann- og avløpsanlegget fungerte som normalt på befaringsdagen. Leietaker opplyser at det ikke har vært problemer med vann- eller avløpssystemet.

### 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 regelmessig tilsyn og vurdering av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av alder på ledningene er økt risiko for korrosjon, lekkasjer og brudd, noe som kan føre til vannskader, redusert funksjon og behov for akutte reparasjoner. Utskifting bør vurderes ved symptomer på svikt eller i forbindelse med annen oppgradering for å sikre driftssikkerhet og redusere risiko for fremtidige skader.

## 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

Det registreres enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Det er ikke montert rekkverk ved utvendig terrassetrapp.

Rekkverket ved terrasse er lavere enn dagens krav på 100 cm.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet ved innvendig trapp, og åpningen mellom trinnene er større enn 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Det bør monteres rekkverk ved utvendig terrasstrapp for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket ved terrasse bør forhøyes til dagens krav på minimum 100 cm for å ivareta personsikkerheten.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til maks 10 cm for å hindre fall og øke sikkerheten, spesielt for barn.



# 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

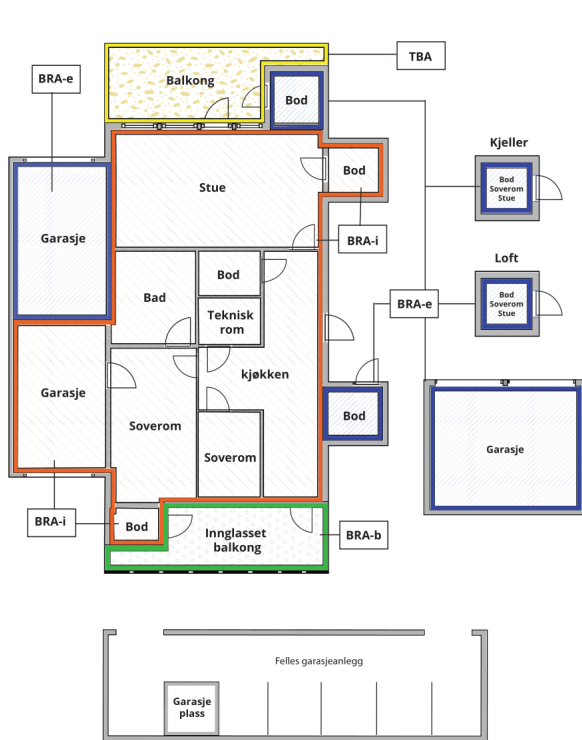
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		32		32		19	51
1.Etasje	105			105	19		105
<b>SUM</b>	<b>105</b>	<b>32</b>			<b>19</b>	<b>19</b>	<b>156</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>137</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, trapperom	
1.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kontor, kjøkken, stue		

### Kommentar

Utvendig kjellernedgang er medregnet i arealet for kjeller. Areal i kjeller med unntak av i tilbygget del har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger som viser rominndelingen i boligen. Rombenevnelser i rapporten er i henghold til dagens bruk. Fasadetegninger med inntegnet tilbygg foreligger og stemmer i forhold til størrelse. Det er tilbygget trappenedgang som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger. Garasjen ligger helt inntil tomtegrense og der fremkommer ikke om dette er godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt tilbygg/modernisering.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Stein Roar Krokhaug	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	27	4		0	1129.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Brennhaugvegen 16

#### Hjemmelshaver

Krokhaug Stein Roar

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1999

**Kommentar**

Ifølge ambita

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Noe vedlikeholdsbehov

**Beskrivelse**

Garasjen er oppført i en etasje og har støpt gulv. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med enkelte glass og leddporter i tre med finer i fyllinger. Garasjen har innlagt strøm.

Det registreres skader i takrenne, ellers er garasjen ikke tilstandsvurdert. Garasjerom mot vest var avlåst og derfor ikke besiktiget.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.05.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått	63	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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.