

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Kongeveg 900, 7346 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 307, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 573 m<sup>2</sup> BRA-i: 202 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.12.2024

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 11741-1493

Referansenummer: GF8267

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK  
TAKST AS



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1940 med tilbygg oppført i 1988. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger etter 1988 og boligen fremstår med til dels stort etterslep på vedlikehold. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1940

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på eldste del av bygningen er med bølgeeternit, stål/aluminiumsplater på tilbygg fra 1988.

Nedløp og beslag er i metall og av varierende alder.

Veggene i eldste del av boligen er oppført i laftet tømmer, tilbygg fra 1988 er oppført i bindingsverk. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen i eldste del er en åstakkonstruksjon med taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting, noe som var vanlig ved byggeåret. Tilkomst til kaldloft er via luke i tak på gang i 2. etasje.

Takkonstruksjonen i tilbygg har W-takstoler i tre og brettex som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1988.

Bygningen har 4 trevinduer med 2-lags glass datert 2018 i stue og kjøkken i eldste delen. Overflatebehandling av utvendig omramming må påregnes.

Bygningen har ytterdører i tre og er av eldre dato.

Ytterdør til kjellerstue er av nyere dato. På grunn av mye snø er døren ikke funksjonstestet. TG 1 er satt med grunnlag i alder.

Det er etablert en terrasse i forbindelse med hovedinngang mot nordvest. Terrassen er av nyere dato og er i hovedsak oppført av impregnerte materialer.

Det er etablert trapp og rullestolrampe i strekkmetall opp til terrasse. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen.

Overflatebehandling av rekkverk må påregnes.

Det er etablert overbygg over utvendig kjellernedgang.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har synlig tømmervegger, trepanel og plater med malt tapet. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Boligen har teglsteinspipe i eldste del. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, i kjeller og i ene soverom i 2. etasje.

Boligen har elementpipe i tilbygg med tilkoblet vedovner i kjellerstue og i stue. Sotluke er etablert i kjellerstue.

Gulvene i tilbygget del er av furu samt betonggulv i trappegang.

Veggene har panel og pusset leca. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11% og er under grensen for utvilking av sopp/råte. I kjeller i eldste del er det betonggulv og fritt eksponert natursteinsmur.

Boligen har ubehandlet tretrapp til kjeller i tilbygg.

Boligen har malt tretrapp i eldste del.

Innvendig har boligen tredører fra 1940 og fra 1988.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er av ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Vegger og

tak fremstår uten synlige skader.

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det ble målt ca 40mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel. Det ble ikke registrert synlige skader.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og åpen dusj.

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

### Bad 1.etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det servant, wc og dusjkabinett. Vinylbelegg på gulv og dusjkabinett er av nyere dato. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er av eldre dato og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det meste av benkeskap er av nyere årgang, ellers en eldre oppvaskbenk.

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og i hovedsak fra 1988. Eldre rør fra kjøkken. Det er etablert stoppekraner i kjeller i tilbygg og i kjeller under eldste delen. Trykktank datert 2005 er montert i kjeller i tilbygg.

Det er avløpsrør av plast og støpejern, i hovedsak fra 1988 men eldre støpejernsrør. Kloakk er luftet over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger i tilbygg. I eldste del av boligen er det ingen spesiell ventilering ut over åpning av vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller i tilbygg.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert på gang i 2. etasje.

Anlegget ble kontrollert av Tensio i 2017, uten at det den gangen forelå pålegg.

Det er etablert røykvarsler i boligen. Brannslukkingsapparat ble ikke påvist.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuktsikring ved tilbygg er fra 1988. Med tanke på alder er det usikkert om det er etablert drenering/utvendig fuktsikring ved eldste del av boligen.

Eldste del av boligen er oppført over natursteinsmur.

Tilbygget del har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på

# Beskrivelse av eiendommen

mark som fundament. Det ble registrert en sprekk/riss i grunnmuren, men vurderes å ikke ha noe konstruksjonsmessig betydning slik den fremstår på befaringdagen. Det bemerkes at deler av grunnmuren er innvendig utforet og kledd og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Tomten var snødekt på befaringdagen og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke i flom eller rasutsatt område.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vannet var avstengt på befaringdagen og utvendige rør er derfor ikke funksjonstestet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Byggemeldte teninger av tilbygg stemmer ikke med størrelse (Mindre enn på byggemeldte tegninger) eller rominndeling. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det finnes ikke tegninger av eldste del av boligen.

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

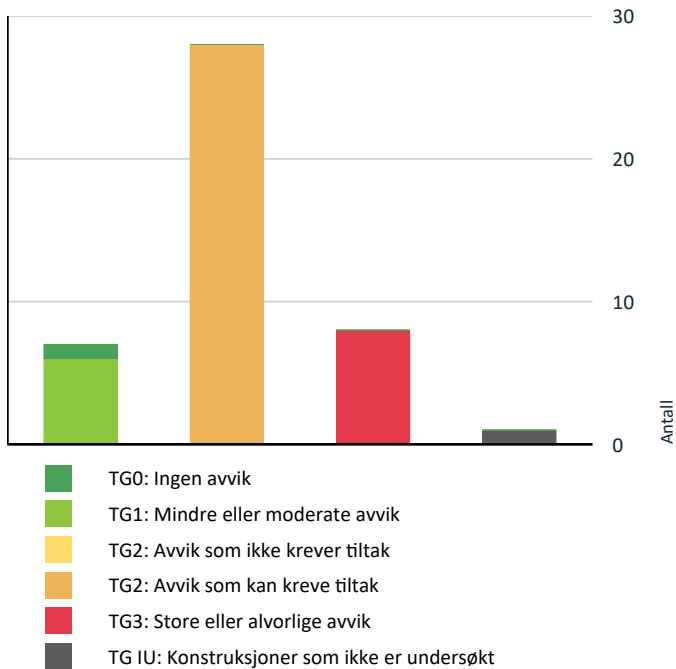
## Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

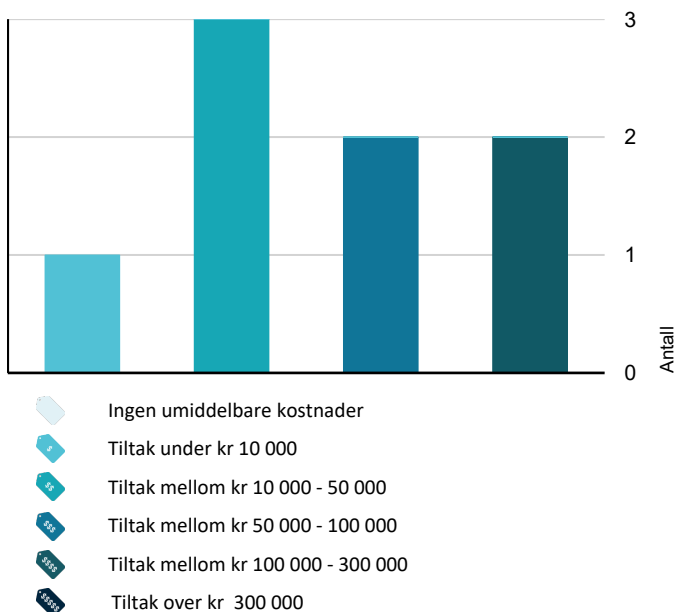
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Utvendig kjellernedgang er ikke innvendig kontrollert da dørene ikke lot seg åpne på befaringsdagen. Uthusene er ikke tilstandsvurdert, men begge bygningene har vedlikeholdsbehov. Informasjon i forbindelse med bygningene er begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tomteforhold > Terrenghold** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted - Tilbygg	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper - eldste del	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1940

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Enkel/normal standard

**Vedlikehold**  
Vedlikeholdsbehov

### Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Oppført tilbygg i 2 etasjer.
2018	Modernisering	Skiftet vinduer i 1. etasje i eldste del.

### Kommentar

Ifølge Norges bebyggelse er eldste del av bygningen oppført i 1940-44.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen på eldste del av bygningen er med bølgeeternit, stål/aluminiumsplater på tilbygg fra 1988.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje og mosegroing på eternittaket samt også skader i vindskibord og manglende isbord over vindskibord. Det bemerkes at eternit inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter. Metallplater på tilbygg fremstår uten synlige skader ut over malings slitasje på enkelte plater på taksid mot sørøst. Det ble registrert en fuktskjold i undertak på kaldloft i tilbygg, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Ut over dette ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer. Taktekkingen på tilbygg har passert over halvparten av forventet brukstid og eternittaket har passert forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder på eternittaket bør utskifting planlegges.



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Nedløp og beslag er i metall og av varierende alder.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er takrenner i sink mot nordvest på eldste del av boligen, men mangler takrenner mot sørøst. Mønebeslag og pipebeslag er av eldre dato og har usikker tetthet. Det bemerkes fuktskjolder ved pipe i 2. etasje, uten at det ble indikert fukt på befaringdagen. Det bemerkes også frostspreng i ett taknedløp. Utvendige beslag er kun besiktiget fra bakkenivå. Stigetrinn for feier er ettermontert og ser ut til å være i orden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det anbefales utskifting av takrenne på eldste del samt montere renne og nedløp der dette mangler. Utskifting av nedløp med frostspreng må påregnes. Det anbefales kontroll av pipebeslag på eldste del av boligen.



## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del av boligen er oppført i laftet tømmer, tilbygg fra 1988 er oppført i bindingsverk. Fasade har stående bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panelet er generelt slitt og det bemerkes manglende musesperre i nedre kant bak panel på eldste del av boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold av utvendig panel. Det er viktig at det monteres musesperre der dette mangler da det ble registrert muselort i kjeller og på kaldloft. Tilstand på selve tømmerkonstruksjonen i eldste del er ukjent.



## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen i eldste del er en åstakkonstruksjon med taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting, noe som var vanlig ved byggeåret. Tilkost til kaldloft er via luke i tak på gang i 2. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.



# Tilstandsrapport

Det registreres som tidligere nevnt fuktskjolder på vegger og i tak ved pipe i eldste del. Ukjent om dette skyldes tidligere forhold som er utbedret eller er aktiv lekkasje. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes også misfarginger i taktro, noe som tyder på tidvis kondensering på grunn av begrenset lufting kombinert med for dårlig isolering mellom 2. etasje og kaldloft. Det registreres istapper ved raft, noe som kan tyde på varmetap. Det ble registrert muselort på kaldloftet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med fuktskjolder samt foreta utbedringer slik at mus ikke kommer inn i boligen. Det anbefales bedring av ventilasjonen på kaldloftet i forbindelse med utskifting av taktekingen.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen i tilbygg har W-takstoler i tre og brettex som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres en fuktskjold i undertak i nærheten av loftluken. Ukjent om dette skyldes en lekkasje eller har oppstått i forbindelse med legging/lagring av undertaket. Det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes også muselort på kaldloft i tilbygget.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av fuktskjold samt foreta tiltak slik at mus ikke kommer inn i konstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1988.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Enkelte vinduer tar i karm og er vanskelig å åpne. Vinduene er generelt slitte og utskiftinger må påregnes. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen, men med tanke på alder må punkteringer påregnes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.



## TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har 4 trevinduer med 2-lags glass datert 2018 i stue og kjøkken i eldste delen. Overflatebehandling av utvendig omramming må påregnes.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 3 Dører

Bygningen har ytterdører i tre og er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdøren og vaskeromsdøren har råte i utvendig panel samt utettheter mellom dørblad og karm i hovedinngangsdøren. Kjellerdøren er slitt og lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av dørene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ytterdør til kjellerstue

Ytterdør til kjellerstue er av nyere dato. På grunn av mye snø er døren ikke funksjonstestet. TG 1 er satt med grunnlag i alder.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i forbindelse med hovedinngang mot nordvest. Terrassen er av nyere dato og er i hovedsak oppført av impregnerte materialer.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassegulv og rekkverk har behov for overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av terrassen må påregnes. Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav.



## TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert trapp og rullestolrampe i strekkmetall opp til terrasse. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Overflatebehandling av rekkverk må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Andre utvendige forhold

Det er etablert overbygg over utvendig kjellernedgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utett tak og stedvis råte i veggkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales riving av eksisterende konstruksjon og oppføring av nytt overbygg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har synlig tømmervegger, trepanel og plater med malt tapet. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er i hovedsak av eldre dato og har slitasje. Det er foretatt oppgraderinger i kjeller i tilbygg men ukjent når dette er gjort. Det bemerkes fuktskjolder i tak i den minste gangen i kjeller og generelt ujevnheter i himlingsplater i tak i kjeller. I tillegg til på kaldloft, bemerkes muselort i kjeller og 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger i forbindelse med innvendige overflater. Foreta nærmere undersøkelser og tiltak i forbindelse med registrert tegn til aktivitet av mus.



# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noen skjevheter på innvendige gulv, og da spesielt i 2. etasje i eldste delen. Det ble stedvis målt over 30mm gjennom rom samt ca 30mm skjevhet innenfor en lengde på 2 m i gang i 2. etasje. I 1. etasje ble det målt skjevheter opp mot 20mm gjennom rom.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ⚠ TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

## 🔴 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe i eldste del. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, i kjeller og i ene soverom i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Ildstedene har for kort avstand til brennbart materiale. Pipa har ikke 4 synlige sider, noe som er et krav på teglsteinspiper. Det mangler ildfast plate på gulv under ildsted i 2. etasje. Det er utett rundt røykrørsinnføring ved ildsted i stue. Pipa har dårlige fuger( Ifølge feierappport)

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedring av nevnte momenter. Feier anbefales at ildsted i 2. etasje fjernes. Det anbefales montering av stålrør i pipeløp.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 🔴 TG 2 Pipe og ildsted - Tilbygg

Boligen har elementpipe i tilbygg med tilkoblet vedovner i kjellerstue og i stue. Sotluke er etablert i kjellerstue.

Årstall: 1988

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utette røykrørstilslutninger. Det bemerkes også tegn til fuktopptrekk i nedre kant av pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utette røykrørstilslutning må utbedres og aske fjernes fra sotluke.



# Tilstandsrapport



## TG2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvene i tilbygget del er av furu samt betonggulv i trappegang. Veggene har panel og pusset leca. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11% og er under grensen for utvilking av sopp/råte. I kjeller i eldste del er det betonggulv og fritt eksponert natursteinsmur.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres salt/kalkutslag og fukt i nedre kant av fritt eksponert murvegg og i gulv ut mot yttervegg i trappegangen i tilbygg. Ved hulltaking i utforet vegg i bod ble det ikke indikert unormale fuktverdier på befaringsdagen, men med tanke på kalk/ saltutslag i trappegang kan dette heller ikke utelukkes i utforede vegger. I eldste del av kjelleren ble det indikert fukt i gulv, noe som må sies å være normalt da det ved byggeåret ikke ble benyttet plast under gulvstøpen. Det bemerkes stedvis noe lokal råte i treverk i etasjeskillet mot 1. etasje, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales observasjoner av fuktnivået i utforede vegger i tilbygg. Det må påses at kjellere har tilstrekkelig ventilasjon.



Fuktmåling i utforet vegg i bod i tilbygg.



Fuktmåling i etasjeskille eldste del.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 3 Innvendige trapper

Boligen har ubehandlet tretrapp til kjeller i tilbygg.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk og håndløper for å lukke avviket. Det anbefales å redusere avstand mellom trinn til maksimum 100cm.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 📍 TG 2 Innvendige trapper - eldste del

Boligen har malt tretrapp i eldste del.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er lavere enn dagens krav og åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløp. Trappen er smalere enn dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til utbedring opp til dagens krav men anbefales.



## 📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører fra 1940 og fra 1988.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Enkelte av dørene tar i karm/terskel. En dør i 1. etasje har en del slitasje etter katt/hund.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er av eldre dato og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 10mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Sluket er et plastsluk av eldre dato. Det registreres sprekk i gulvbelegg, med tanke på dette samt generell alder vurderes vannsikkerheten å ikke være ivaretatt. Det ble registrert fuktskjolder i underliggende himling, men usikkert om dette har annen årsak. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1.ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert avvik ved hulltakingen, men det bemerkes fuktskjolder i underliggende himling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av rommet.



## KJELLER > BAD

### Generell

Badet er av ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår uten synlige skader.

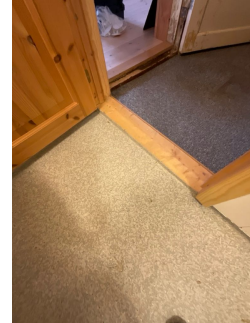


## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det ble målt ca 40mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel. Det ble ikke registrert synlige skader.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Sluket ser ut til å være fra da tilbygg er oppført (1988?) Det er etablert ny klemring for vinylbelegg over det opprinnelige sluket. Det er vanskelig å se om dette er en fullgod løsning med tanke på tetthet, men ingen skader registrert på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at tettemiddel i sluket til en hver tid er inntakt og jevnligte observasjoner anbefales.



## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og åpen dusj.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan se ut til å være en lekkasje i forbindelse med avløpsrør fra wc. Ut over dette registreres ingen skader. Vannet var avstengt på befaringsdagen og utstyr er derfor ikke funksjonstestet.

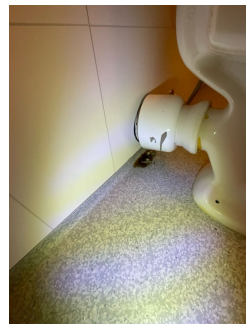
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med det som kan se ut som en lekkasje i forbindelse med avløpsrør fra wc. Ellers også foreta funksjonstest av utstyr i rommet når vanntilførselen er åpnet.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TE 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## KJELLER > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.



## 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

### TE 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv og baderomplater på vegger. Av utstyr er det servant, wc og dusjkabinett. Vinylbelegg på gulv og dusjkabinett er av nyere dato. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

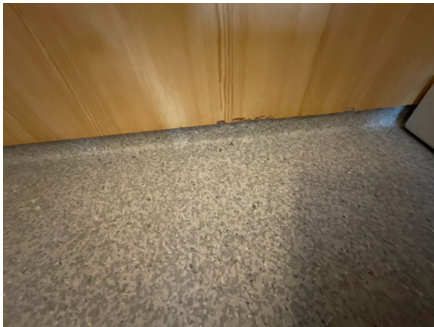
Det registreres flatt gulv og stedvis svakt motfall til sluk. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt. Det bemerkes at sluket er av eldre dato samt stedvis noen småskader i nedre kant av veggplater. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

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

Med tanke på alder på badet generelt anbefales en oppgradering av rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fukstskjolder i himling under bad/vaskerom. Ukjent om det skyldes en pågående eller utbedret lekkasje fra bad eller vaskerom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det meste av benkeskap er av nyere årgang, ellers en eldre oppvaskbenk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Oppvaskbenken er slitt og utskifting anbefales. Vannet var avstengt på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet med tanke på eventuelle lekkasjer. Benkeskapene av nyere årgang fremstår i god stand. (TG 1)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av oppvaskbenk med vann og avløpsrør må påregnes.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og i hovedsak fra 1988. Eldre rør fra kjøkken. Det er etablert stoppekraner i kjeller i tilbygg og i kjeller under eldste delen. Trykktank datert 2005 er montert i kjeller i tilbygg.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder må det påregnes utskiftninger i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern, i hovedsak fra 1988 men eldre støpejernsrør. Kloakk er luftet over tak.

### Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt på befaringsdagen og avløp er derfor ikke funksjonstestet. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en funksjonstest av avløpet. Utskiftinger må påregnes i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger i tilbygg. I eldste del av boligen er det ingen spesiell ventilering ut over åpning av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er mangelfull ventilering i eldste del av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller i tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er ikke funksjonstestet.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en funksjonstest av tanken. Med tanke på alder må utskifting kunne påregnes.



## **TG 2** Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert på gang i 2. etasje. Anlegget ble kontrollert av Tensio i 2017, uten at det den gangen forelå pålegg.

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 Deler av anlegget er gammelt.**

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

**Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om oppgraderinger.**

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?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

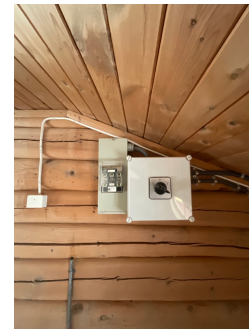
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - 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

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



## Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere i boligen. Brannslukkingsapparat ble ikke påvist.

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring ved tilbygg er fra 1988. Med tanke på alder er det usikkert om det er etablert drenering/utvendig fuktsikring ved eldste del av boligen.

#### 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.

Drenering og utvendig fuktsikring har passert over halvparten av forventet levetid. Det registreres kalkutslag i nedre kant av grunnmur i kjellergang i tilbygg, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk. I kjeller under eldste del av boligen må det på grunn av manglende drenering/utvendig fuktsikring kunne påregnes tidvis fuktinntrekk og kapilært fuktopptrekk fra grunnen.

#### 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.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldste del av boligen er oppført over natursteinsmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noen sprekker i mørtelfuger mellom steinene i muren men fremstår generelt i god stand. Natursteinsmurer er oppført av mange små komponenter og murene av denne alderen har ingen spesiell fundamentering. Noe bevegelse må kunne påregnes i forbindelse med tele.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kunne påregnes utbedring av enkelte fuger i muren slik at frostspreng unngås.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Tilbygget del har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark som fundament. Det ble registrert en sprek/riss i grunnmuren, men vurderes å ikke ha noe konstruksjonsmessig betydning slik den fremstår på befaringsdagen. Det bemerkes at deler av grunnmuren er innvendig utforet og kledd og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Årstall: 1988

Kilde: Offentlig informasjon



## TG 1U Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke i flom eller rasutsatt område.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vannet var avstengt på befaringsdagen og utvendige rør er derfor ikke funksjonstestet.

### 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.

Da det ikke foreligger opplysninger om anlegget forutsettes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales om mulig at det innhentes opplysninger omkring alder og funksjon på utvendige rør.

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Enkel standard

**Vedlikehold**

Vedlikeholdsbehov

## Fjøs

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår**

1940

**Kommentar**

Ifølge Norges bebyggelse

**Standard**

Enkel standard

**Vedlikehold**

Vedlikeholdsbehov

# 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 garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1.Etasje	93			93	16
2.Etasje	33			33	
<b>SUM</b>	<b>202</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>202</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Kjellerstue , Gang 2, Bod , Bad , Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2		
1.Etasje	Gang , Gang 2, Vaskerom , Bad 1.etasje, Soverom , Stue , Kjøkken , Stue 2		
2.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggemeldte teninger av tilbygg stemmer ikke med størrelse (Mindre enn på byggemeldte tegninger) eller rominndeling. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det finnes ikke tegninger av eldste del av boligen.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

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		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Fjøs

### Ny arealstandard

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		186		186	
Låve		179		179	
<b>SUM</b>		<b>365</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>365</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Gang, Melkerom, Dyrerom	
Låve		Lagerrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	171	31
Bod	0	6
Fjøs	0	365

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	307	45		0	4000.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gamle Kongeveg 900

#### Hjemmelshaver

Wickstrøm Marita

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	15.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	10.01.2025		Gjennomgått	15	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF8267>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon