





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tranevegen 56, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 111, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 11741-1461

Referansenummer: AI1475

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

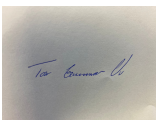
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

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: Enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen og utvendig kan det nevnes stedvis manglende snøfangere, noe som var et krav ved byggeåret. Det bemerkes også at grunnmur og bindingsverksvegg ved utvendig trappenedgang er presset inn på midten etter at det ble kjørt med et tyngre kjøretøy ved muren. Vinduer og dører har nådd en slik alder at utskiftinger må kunne påregnes.

Innvendig er det oppgraderingsbehov for vaskerom, det registreres også enkelte avvik i forbindelse med bad i kjeller. Kjøkkeninnredningen er også fra byggeår men fremstår med normal funksjon. Innvendige vannledninger og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår og skader kan lett oppstå på eldre røropplegg. Det anbefales også en kontroll av det elektriske anlegget og av pipe/ildsted, eventuelle pålegg utbedres deretter.

Garasje: Det registreres skjevheter på gulv på loft, ukjent om dette skyldes bevegelse i grunnen eller unøyaktigheter ved bygging. Det må foretas noen utbedringer av den ene garasjeporten, eier opplyser at dette vil bli gjort før salg. Det ble registrert avvik i forbindelse med fall mot sluk på bad. Det må også monteres ventiler i yttervegger for tilstrekkelig lufting i leiligheten. Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget da det er fremlagt samsvarserklæringer.

Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og beslag er i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Ut over stedvis behov for overflatebehandling fremstår kledningen i god stand. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innvendig kledde skråhimlinger, samt kneloft med tilkomst via dør i knevegg. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene og vaskeromsdøren er med 2-lags glass.

Det er etablert terrasse og veranda mot vest med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra soverom i 2. etasje, samt fra terreng via trapp opp til terrasse ved 1. etasje. Det opplyses at terrassegulv er utskiftet i ca 2020, verandagulvet er fra byggeår. Bærende konstruksjoner og rekkverk er fra byggeår. Det er også etablert en liten terrasse med trapp i forbindelse med utgang fra vaskerom.

Utvendig trapp ved hovedinngang og trapp fra terreng og opp til terrasse er i tre. Trappene fremstår med normal slitasje.

Det er etablert tretrapp mellom nivåer på terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter på innvendige gulv.

Eier har selv foretatt radonmåling i kjeller, med verdier under 100bq. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovner fra ca 2008 i stue og i kjellerstue.

Sotluke er etablert i soverom i kjeller. Siste feiing er utført 24.01.2022 og siste kontroll 11.05.2007. Gulvet har laminat og veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19%.

Boligen har malte tretrapper. Trappene fremstår med normal slitasje.

Innvendige dører er i pressformet utførelse. Det opplyses at det er foretatt noen utskiftinger av dører og de to siste i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og malt panel. Taket har malt panel. Dette ikke registrert synlige skader. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket under dusjkabinett er fra 2008 og sluket i andre delen av rommet er fra byggeår. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett. (Steamdusj)

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har mekanisk avtrekk samt elektrisk avtrekksvifte med tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser fra 1991 og baderomsplater fra 2024 i våtsoner ved badekar, også tak. Taket forøvrig har himlingsplater fra byggeår. Vegger og tak fremstår uten skader.

Gulvet har vinylbelegg fra 2024 og elektriske varmekabler fra samme år. Det ble målt ca 10mm fall fra gulv ved dør og frem mot sluk, 25mm høydeforskjell fra gulv ved dør og til topp slukrist. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.

Det er plastsluk fra 1991 og synlig vinylbelegg fra 2024 som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar fra 2024. Ukjent alder på wc. Innredning og utstyr fremstår i god stand.

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til svill ved dusj fra kneloft. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilatoren er utskiftet i 2024. Selve viften på loft er fra opprinnelig byggeår. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrommet har laminat på gulv og tapet fra 2024 på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Utstyr og avtrekk fremstår med normal funksjon. Vann og avløpsrør er beskrevet under annet punkt.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1991. Stoppekran og vannmåler er etablert bak luke i yttervegg på badet i kjeller.

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegg/grunnmur.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert bak fastskrudd luke på bad.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i kjellergang.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Eier opplyser at det vil bli innkjøpt 2 nye brannslukningsapparat før salg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra 1991. Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren fremstår uten synlige sprekker eller skader.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i utvendig trappenedgang.

Tomten er opparbeidet med plen og gårdsplassen er med belegningsstein.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Garasje m/loftleilighet - Byggeår: 2003

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig panel fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og innvendig kledde skråhimlinger. Tilkomst til kneloft er via luker i knevegg. Det er etablert luftespalter ved raft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes noe slitasje i foringer for takvindu, uten at det ble registrert tegn til lekkasjer eller fukt på befaringsdagen. Dette kan ha oppstått ved i forbindelse med åpning av vindu.

Bygningen har ytterdører fra byggeår. Garasjeportene er leddporter i sandwich utførelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat. Veggene har beiset trepanel og innvendige tak har malt trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmåling i bygningen. Boligen har tretrapp som er tett mellom trinn. Innvendig er det malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket har malt panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 3mm. Det er plastsluk i og utenfor dusjsone, og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Utstyr og innredning fremstår i god stand.

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredningen fremstår i god stand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er etablert bak luke i vegg i bod i 1. etasje. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår i god stand.

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 116 liter og er etablert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarsler i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2003. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Bygningen er oppført over støpt plate på mark. Det er etablert plen ved garasjen samt belegningsstein på gårdsplassen i front av garasjen.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rom i kjeller som på godkjente tegninger er benevnt som sportsbod, disponibelt og bod er i dag henholdsvis benyttet som soverom, kjellerstue og bad. Omgjøring av sekundærom til primærom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser må påregnes.

Rombenevnelser i 1. etasje og på loft er i henhold til dagens bruk.

Garasje m/loftleilighet

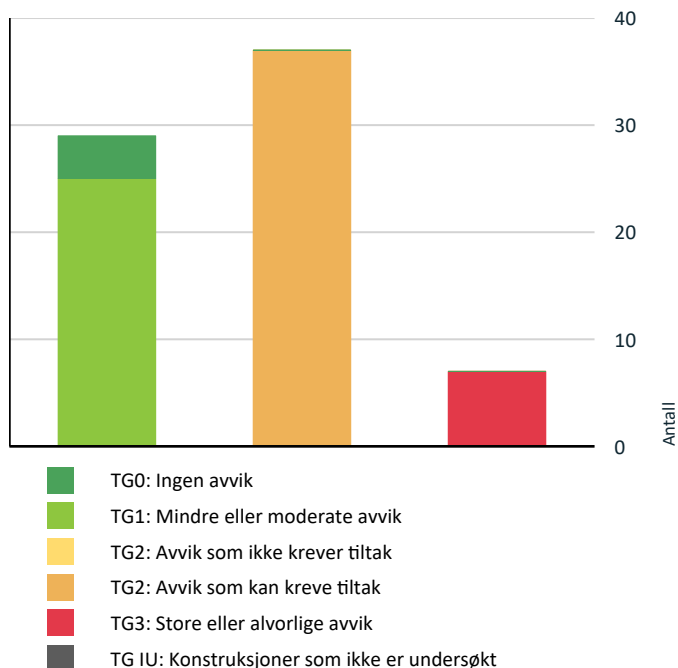
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Deler av bod i 1. etasje er i dag benyttet som gang og bad.

Bad er flyttet ned fra loft til 1. etasje. Ett soverom er medtatt i stue. Omgjøring av bod til gang og bad er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort.

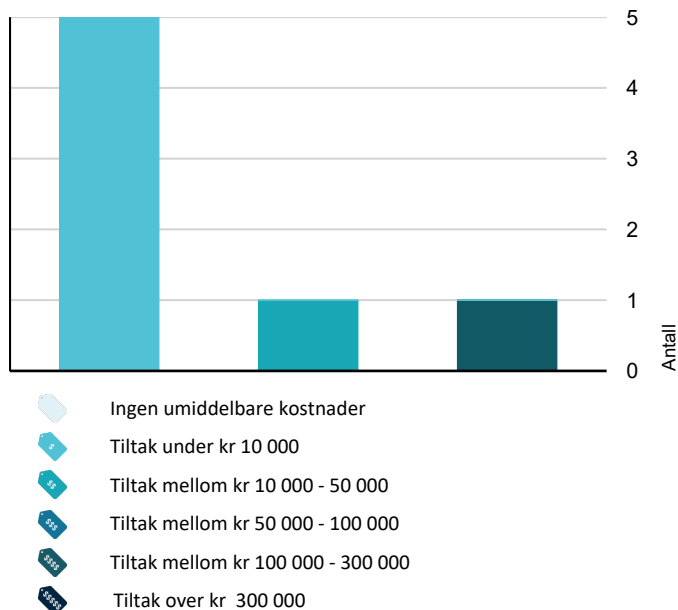
Sammendrag av boligens tilstand

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

På grunn av lagrede gjenstander i kjellerstue samt i bod og garasje i garasjebygg er det begrenset kontroll av overflater i disse rommene.

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 > Utvendige trapper -terrasse [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Utvendig kjellernedgang. [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Garasje m/loftleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1991

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Montert varmepumpe.
2009	Modernisering	Oppgradert bad i kjeller. Ny el.kurs for steamdusj og gulvvarme på bad i kjeller.
2020	Modernisering	Montert varmepumpe.
2024	Modernisering	Nytt gulv på bad på loft samt ny overflate på vegger og tak ved badekar. Ny innredning og badekar. Oppgradert toalettrom med ny tapet. Skiftet 2 innvendige dører. Ny avtrekksvifte på kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes stedvis tegn til mosegroing på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det mangler delvis snøfangere. Snøfangere var et krav på tak med denne takvinkelen ved byggeåret. Det bemerkes også frostspreng i to taknedløp. Det registreres råte i ett vindskibord på grunn av manglende beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere i henhold til krav. Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng. Eier opplyser at vindskibord med råte vil bli skiftet til våren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Ut over stedvis behov for overflatebehandling fremstår kledningen i god stand.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innvendig kledde skråhimlinger, samt kneloft med tilkomst via dør i knevegg. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at enkelte vinduer har innvendig slitasje på grunn av tidvis kondensering. Det bemerkes også stedvis utvendig slitasje på vinduene og da spesielt kjellervinduer. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass, men med tanke på alder er punkteringer påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger/vedlikehold må påregnes.



TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene og vaskeromsdøren er med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har innvendig og utvendig slitasje. Det ble ikke registrert dører med punktert glass, men med tanke på alder må punkteringer kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse og veranda mot vest med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra soverom i 2. etasje, samt fra terreng via trapp opp til terrasse ved 1. etasje. Det opplyses at terrassegulv er utskiftet i ca 2020, verandagulvet er fra byggeår. Bærende konstruksjoner og rekkverk er fra byggeår. Det er også etablert en liten terrasse med trapp i forbindelse med utgang fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det bemerkes noe slitasje på verandagulvet fra byggeår (2. etasje) samt på terrassegulvet og trinn i trapp ved utgang fra vaskerom. Rekkverk ved vaskeromsutgang er lavere enn dagens krav samt har åpninger større enn 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk ved deler av terrassen er såpass lav at heving kan vurderes der avstand ned til terreng er over 50 cm. Det er ikke krav til heving av rekkverk opp til dagens forskriftskrav på veranda. Det må påregnes vedlikehold av terrasse ved vaskeromsinngang.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved hovedinngang og trapp fra terreng og opp til terrasse er i tre. Trappene fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper -terrasse

Det er etablert tretrapp mellom nivåer på terrasse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen mangler rekkverk. Ut over dette fremstår trappen i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe overflateslitasje på innvendige overflater. Det bemerkes også en glippe i laminatgulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter på innvendige gulv.

TG 2 Radon

Eier har selv foretatt radonmåling i kjeller, med verdier under 100bq. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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 elementpipe med tilkoblet vedovner fra ca 2008 i stue og i kjellerstue.

Sotluke er etablert i soverom i kjeller. Siste feiing er utført 24.01.2022 og siste kontroll 11.05.2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er under 300 mm fra sotluke og ned til brennbart laminatgulv. Det bemerkes også tegn til avrenning fra sotluke.

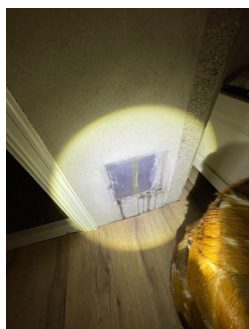
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres ildfast plate på gulv under sotluke samt foretas nærmere undersøkelser i forbindelse med tegn til avrenning fra sotluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19%.

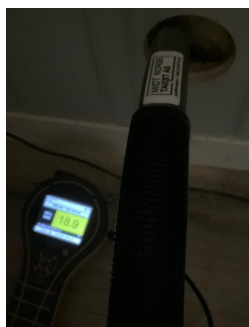
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert bruk av plast i innforet vegg. Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Vanlig byggetype ved byggeår. Det ble målt fukt over grensen for utvikling av sopp råte. Det ble ikke registrert tegn til skader eller "kjellerlukt" på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

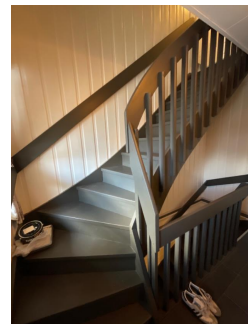
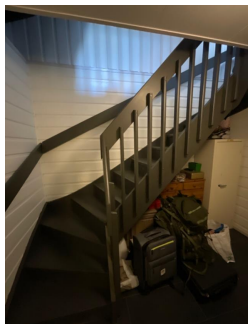
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TE 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper. Trappene fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er i pressformet utførelse. Det opplyses at det er foretatt noen utskiftinger av dører og de to siste i 2024.

Vurdering av avvik:

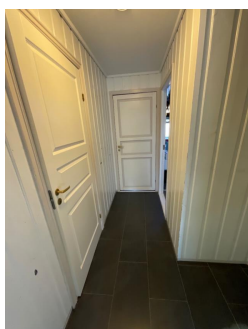
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm terskel. Det bemerkes også slitasje samt slarke i dørhåndtak på enkelte dører. Dørene fra 2024 fremstår i god stand. (TG 1)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og justeringer.



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel. Taket har malt panel. Dette ikke registrert synlige skader.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved enkel nivellering ble det målt tilnærmet flatt gulv i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade. Det bemerkes stedvis bom under gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig tiltak må påses at silikolfuge ved dør til en hver tid er inntakt.



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket under dusjkabinett er fra 2008 og sluket i andre delen av rommet er fra byggeår.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

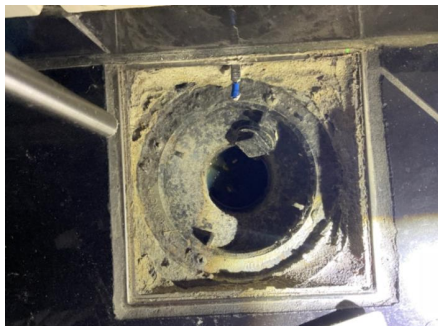
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og det ene sluket. Det ble ikke registrert synlige avvik i forbindelse med slukene.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett. (Steamdusj)

Vurdering av avvik:

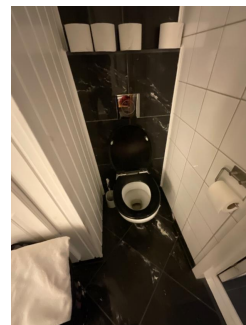
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Det registreres manglende hjul i nedre kant av dusjdører.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det må påregnes utskifting av hjul i nedre kant av dusjdører.



KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

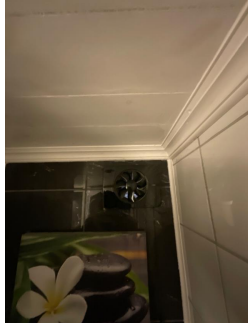
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det registreres bruk av plast i konstruksjonen mot gang. Dette er uheldig med tanke på at det er etablert membran bak veggfliser på bad og eventuell kondens vil da sperres inne i vegg. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med hulltakingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner av forholdet/eventuelt foreta nærmere undersøkelser.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har mekanisk avtrekk samt elektrisk avtrekksvifte med tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis noen sprekker/slitasje i vinylbelegg. Ved nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv i rommet. Vannsikkerheten i rommet vurderes å ikke være ivarettatt da belegg ikke har oppbrett ved dørterskel. Belegg er klemt med klemring i sluk. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vannsikkerheten i rommet samt alder på overflater og rør anbefales en oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

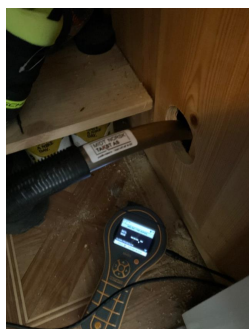
Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



LOFT > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

LOFT > BAD

TC 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser fra 1991 og baderomsplater fra 2024 i våtsoner ved badekar, også tak. Taket forøvrig har himlingsplater fra byggeår. Vegger og tak fremstår uten skader.

Tilstandsrapport



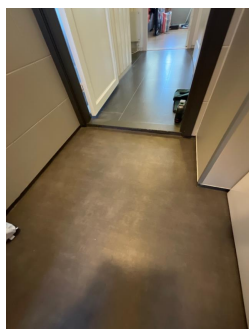
LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra 2024 og elektriske varmekabler fra samme år. Det ble målt ca 10mm fall fra gulv ved dør og frem mot sluk, 25mm høydeforskjell fra gulv ved dør og til topp slukrist. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1991 og synlig vinylbelegg fra 2024 som tettesjikt.

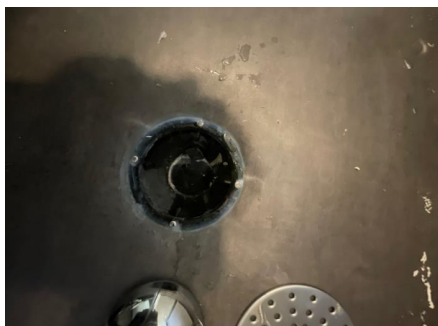
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekar må flyttes for tilkomst for kontroll og rengjøring av sluket. Belegg er forskriftsmessig klemt med klemring i sluk. Det bemerkes at sluket er fra byggeår og har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

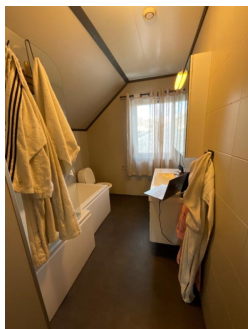


Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar fra 2024. Ukjent alder på wc. Innredning og utstyr fremstår i god stand.



LOFT > BAD

TE 1 Ventilasjon

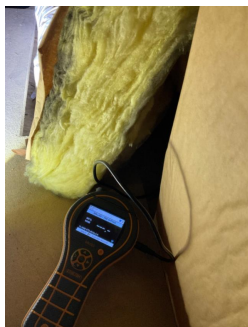
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk fremstår med normal funksjon.



LOFT > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til svill ved dusj fra kneloft. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe slitasje i fremkalt bunnplate i benkeskap samt noe misfarging av benkeplate. Innredningen fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilatoren er utskiftet i 2024. Selve viften på loft er fra opprinnelig byggeår. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



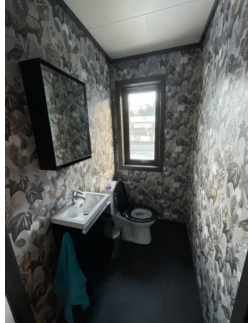
SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og tapet fra 2024 på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Utstyr og avtrekk fremstår med normal funksjon. Vann og avløpsrør er beskrevet under annet punkt.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1991. Stoppekran og vannmåler er etablert bak luke i yttervegg på badet i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. TG 2 er satt på grunn av at vannledninger i hovedsak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremstår med normal funksjon på befaringdagen. TG 2 er satt på grunn av at avløpsrør i hovedsak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegg/grunnmur.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert bak fastskrudd luke på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Luke ble ikke demontert og varmtvannstanken er ikke visuelt besiktiget. Tanken har passert over halvparten av forventet brukstid, samt mangler dreneringsspalte i sokkelflis for at eventuelt lekkasjevann skal ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 i kjellergang.

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.

1991

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

Ja Nyvold elektro AS og El. Inst Oppdal AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført etter 2000.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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, 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 er ikke fremlagt samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene som er utført etter 2000. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år. Det opplyses at det må skiftes dimmer på lysbryter for bad i kjeller. Det opplyses at dette vil bli utført før salg.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.



TG 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen. Eier opplyser at det vil bli innkjøpt 2 nye brannslukkingsapparat før salg.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og utvendig fuksikring er fra 1991.

Vurdering av avvik:

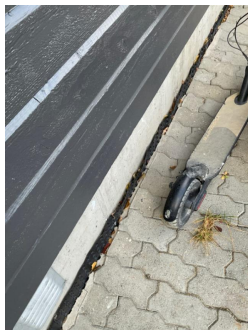
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler stedvis topplist for grunnmursplast, med fare for at fukt kan trenge ned mellom grunnmursplast og grunnmur. Det ble målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte i innforet yttervegg soverom mot sør i kjeller. Dette kan være en indikasjon på noe fuktpåkjenning og er også i området hvor topplist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at topplist for grunnmursplast er montert der denne manglet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren fremstår uten synlige sprekker eller skader.



TG 2 Grunnmur og fundamenter - Utvendig kjellernedgang.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i utvendig trappenedgang.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres at grunnmuren er innpresset på midten og har sprekkdannelser etter kjøring med tungt kjøretøy ved muren. Vegg over muren er også innpresset av samme årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av forholdet.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Tomten er opparbeidet med plen og gårdsplassen er med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1991. 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 avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

GARASJE M/LOFTLEILIGHET



Byggeår

2003

Anvendelse

Garasje og utleie

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

2004 Modernisering Leilighet i garasje opplyses å være innredet i 2004/05.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen fremstår i god stand.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres delvis motfall til taknedløp på baksiden av garasjen. Ut over dette ble det ikke registrert synlige skader i forbindelse med nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres fall mot taknedløp.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig panel fremstår i god stand.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og innvendig kledde skråhimlinger. Tilkomst til kneloft er via luker i knevegg. Det er etablert luftespalter ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis hull i flueduken ved luftespalter. Dette er uheldig med tanke på at fugl kan komme inn i konstruksjonen og føre til skade. Ut over dette ble det ikke registrert synlige skader i forbindelse med konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av flueduk i luftespalter.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes noe slitasje i foringer for takvindu, uten at det ble registrert tegn til lekkasjer eller fukt på befaringsdagen. Dette kan ha oppstått ved i forbindelse med åpning av vindu.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår. Garasjeportene er leddporter i sandwich utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

Det registreres en skade i beslag mellom ledd i ene garasjeporten samt et knust glass i ene porten. Hovedytterdøren tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ødelagt beslag og rute i garasjeporten må skiftes. Hovedinngangsdøren må justeres og den ene garasjeporten må justeres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat. Veggene har beiset trepanel og innvendige tak har malt trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt høydeforskjell på ca 40mm i rommets lengde i stue/kjøkken. Ukjent om dette skyldes feil ved bygging eller om bevegelse i fundamenter i ettertid. På grunn av lagrede gjenstander ble det ikke foretatt nivellering av gulv i garasjen på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det foretas nivellering av gulv i garasje for å undersøke om skjevhetene skyldes bevegelse i fundamenter, eller har annen årsak. Estimert pris gjelder kun undersøkelser. Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringdagen, men observasjoner må påregnes med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



⚠ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i bygningen.

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

⚠ TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp som er tett mellom trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

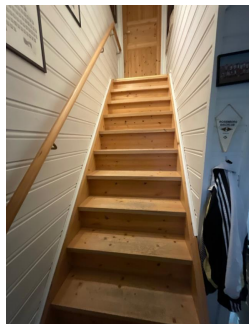
Det mangler håndløper på ene side i trappeløp. Trappen har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper må monteres for å tilfredstille krav. Overflatebehandling av trappen anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

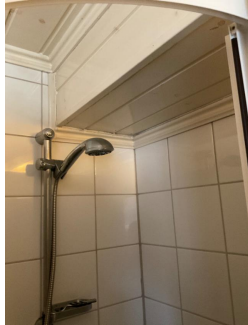
Det er trepanel i våtsoner i tak i dusj. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses jevnlig overflatebehandling av trepanel i tak i dusjsoner.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 3mm.

Vurdering av avvik:

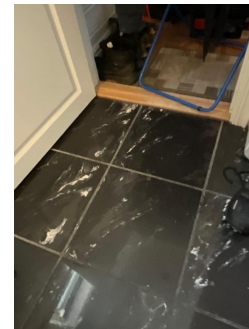
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 3mm fall mot sluk utenfor dusjsone fra gulv ved dør. Eller stedvis motfall til sluk fra gulv under servantskap. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Ved en eventuell lekkasje fra servant, vaskemaskin eller bereder, er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende gang ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak må det påses at silikonfuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt. Silikon er ikke godkjent som varig tetting.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i og utenfor dusjsone, og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Utstyr og innredning fremstår i god stand.



1.ETASJE > BAD

TE2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

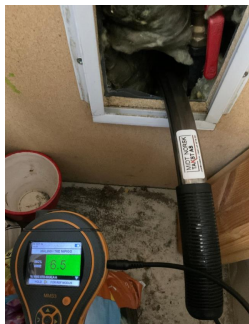


1.ETASJE > BAD

TE0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredningen fremstår i god stand.



LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

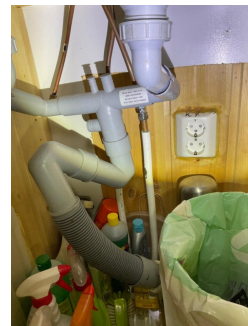
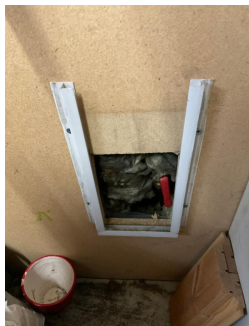


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er etablert bak luke i vegg i bod i 1. etasje. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

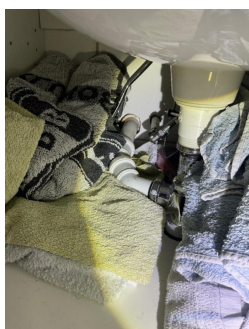
- Det er avvik:

Det er motfall på avløpsrør i servantskap på bad. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med avløpsrør fra servant på bad.



TG 3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det må monteres ventil i yttervegg i soverom og i stue/kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter og er etablert på bad.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.



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 i gang i 1. etasje.

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.
2004 Det er ikke opplyst om oppgraderinger etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring er ikke fremlagt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget og en utvidet kontroll anbefales.

Generell kommentar

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



TE 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 ber etablert brannslukkingsapparat og røykvarsler i 2. etasje.

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

Nei

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

Ja Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

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

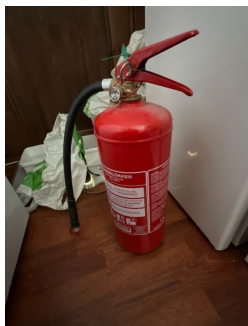
Ja Det er ikke montert røykvarsler i 1. etasje.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

📍 TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert skjevheter i etasjeskillet. Ukjent om dette skyldes sig i fundamenteringen eller har annen årsak. På grunn av lagrede gjenstander ble det ikke foretatt nivellering av gulv i garasjen på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nivellering av garasjegulv når forholdene ligger til rette.

📍 TG 2 Terrengforhold

Det er etablert plen ved garasjen samt belegningsstein på gårdsplassen i front av garasjen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringdagen. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

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
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 branncelleinndeling

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 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 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
1.Etasje	71			71	34		71
Loft	42			42	6	11	53
SUM	181				40	11	192
SUM BRA	181						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Bad , Kjellerstue , Soverom , Lagerrom		
1.Etasje	Hall , Vaskerom , Toalettrom , Stue , Kjøkken		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kott		

Kommentar

Deler av loft og kott i sin helhet har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Arealet er medtatt under areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjeller som på godkjente tegninger er benevnt som sportsbod, disponibelt og bod er i dag henholdsvis benyttet som soverom, kjellerstue og bad. Omgjøring av sekundærom til primærom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser må påregnes. Rombenevnelser i 1. etasje og på loft er i henhold til dagens bruk.

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er for liten dagslysflate i kjellerstue og i soverom i kjeller. Det må monteres større vinduer for at dette skal være ivaretatt. Det bør da monteres vinduer som kan benyttes som rømningsvei.

Garasje m/loftleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	10	52		62			62
Loft	39			39		8	47
SUM	49	52				8	109
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang , Bad	Garasje , Bod	
Loft	Stue/kjøkken , Soverom , Gang		

Kommentar

Deler av loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Arealet er medtatt under areal ved lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av bod i 1. etasje er i dag benyttet som gang og bad. Bad er flyttet ned fra loft til 1. etasje. Ett soverom er medtatt i stue. Omgjøring av bod til gang og bad er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort.

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	163	18
Garasje m/loftleilighet	49	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Bjørn Stensheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	111	26		0	1352.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tranevegen 56

Hjemmelshaver

Stensheim Bjørn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	01.11.2024		Gjennomgått	12	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI1475>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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