

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Kongeveg 259, 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 290, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 11741-1609

Referansenummer: NC1616

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, 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.

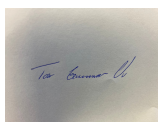
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i en etasje over kjeller med grunnmur i betongstein. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med bølgeternit. Etasjeskillet er i tre og betong, vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Boligen ble tilbygget med 2 soverom i 1980. Ellers er det foretatt utskifting av innmat i sikringsskap, skiftet terrassedør og ett vindu i 1. etasje samt varmepumpe i de senere år. På grunn av alder og slitasje på bygningsdeler må det påregnes utskiftninger/oppgraderinger. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med bølgeternit fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takstige. Taket er malt etter byggeår men ukjent når dette er gjort.

Nedløp og beslag er i metall. Takstige er utskiftet de senere år, men ellers er det renner og beslag av eldre dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt fra ca 1980 (Tilbygg). Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro som undertak og lufting ved raft og i gavlvegg. Takkonstruksjonen er fra henholdsvis 1967 og fra ca 1980.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1967- 1982 og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har kjellervindu med koblet glass.

Vindu med 2-lags glass datert 2018 i ene soverom. Vinduet fremstår i god stand.

Bygningen har hovedinngangsdør, balkongdør, kjellerdør og garasjeport fra byggeår.

Bygningen har 2 fløyet terrassedør med 2-lags glass datert 2023. Døren fremstår i god stand.

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen er oppført i tre og er understøttet av trestolper ført ned i terreng.

Det er etablert balkong mot sør med tilkomst fra hovedsoverom.

Balkongen er oppført av uimpregnerte materialer.

Utvendig trapp ved hovedinngang er i støpt betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Laminatgulv er av nyere dato, ellers er det eldre overflater.

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betongdekke over garasjerom. Det ble ikke registrert skjevheter/ujevnheter av konstruksjonsmessig eller praktisk betydning.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue og i arbeidsrom i kjeller. Sotluke er etablert i bod. Det opplyses at vedovn i 1. etasje er ca 15 år gammel. Siste tilsyn er gjennomført 11.03.2015 og siste feiing 30.09.2024.

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100%.

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller hvor trinn er belagt med

vinylbelegg. Rekkverk er i metall.

Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og tredører med platefylling i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet kan være oppgradert tidlig på 1980 tallet. Vindu i rommet er datert 1982.

Badet har flislagt gulv og flislagt vegg i dusjnise, ellers er det malt trepanel i rommet. I tak er det malte plater. Av utstyr er det dusj og servantskap. Sluk i dusjsone er et plastsluk fra oppgraderingsår og sluk ved servantskap er et soilsluk fra byggeår.

Rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Det er også foretatt fuktmåling i underliggende himling da det registreres fuktmerker her. Det ble ikke indikert fukt i området på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg oppvaskmaskin og komfyrvakt. Det opplyses at innredningen kan være fra slutten av 1980 tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har beleg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det servant og wc fra byggeår. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset og malt overflate på vegger.

Av utstyr er det skyllekum i plast, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon ved åpningsvindu samt ved ventil i tilstøtende rom. Sluket er et soilsluk fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør i hovedsak av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert i bod. Det kan se ut som om det er etablert et nyere vanninntak med stoppekran i utsparing i gulv i arbeidsrom i kjeller. Dette er i dag ikke tilkoblet.

Det er avløpsrør av plast og kobber, ukjent om det kan være benyttet soillrør i kjellergulv. Slukene er i hovedsak soilsluk, plastsluk i dusjsone på bad.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i enkelte vinduer samt stedvis ventiler i yttervegg/grunnmur.

Varmtvannstanken er på 160 l og er plassert i vaskekjeller.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i trappenedgang.

Det er etablert brannslukkingsapparat samt røykvarsler i 1. etasje.

TG 3 er satt på grunn av alder på brannslukkingsapparat samt manglende røykvarsler i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen ved boligen er fra 1967. Det opplyses at det på 1980 tallet ble etablert drenerør mellom bygning og støttemur med utløp mot øst.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøtningsmur ved innkjørsel til garasje og ved øvre side av boligen er av betongstein og opplyses å være oppført på midten av

Beskrivelse av eiendommen

1980 tallet.

Tomten er opparbeidet med plen samt busker og trær. Det er gruset innkjørsel til garasje samt hellelagt område frem til hovedinngang. Det opplyses at boligen ble tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger mot slutten av 1990 tallet. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det kan se ut som om at vanninntak er fra byggeår. Det er i arbeidsrom i kjeller også et vanninntak med stoppekran som er av nyere årgang. Ukjent om dette er et inntak som kan tilkobles ved oppgradering av innvendige vannrør. Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1967. Det foreligger ingen opplysninger om saneringskrav i forbindelse med tanken.

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.

Det er ingen endringer i forhold til rominndelingen. Fasade avviker i forhold til byggemeldte tegninger ved at yttervegg mot nord ikke er inntrukket. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen samt ferdigattest på tilbygg slik at endringen vurderes å være godkjent.

Stabbur

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

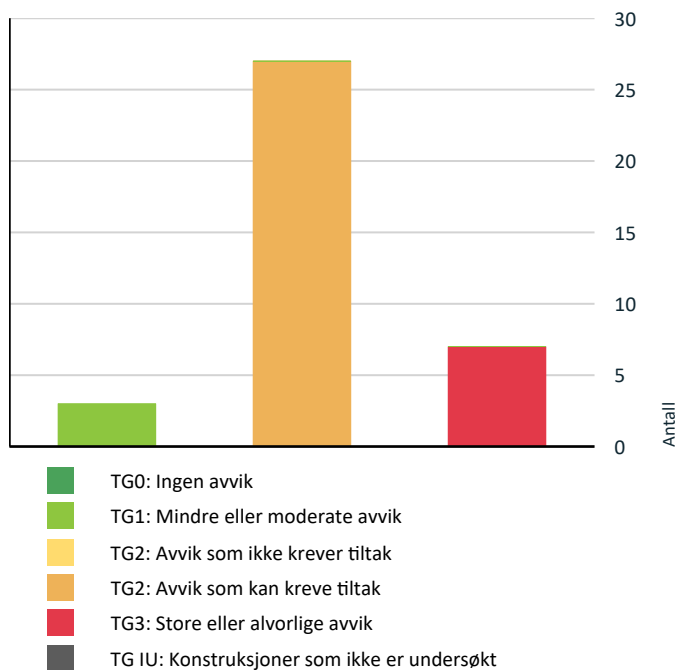
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke vedlagt tegninger av garasjen i dokumenter fra kommune og er derfor ikke vurdert med tanke på lovlighet. Det anbefales å kontakte kommunen med tanke på informasjon omkring garasjen.

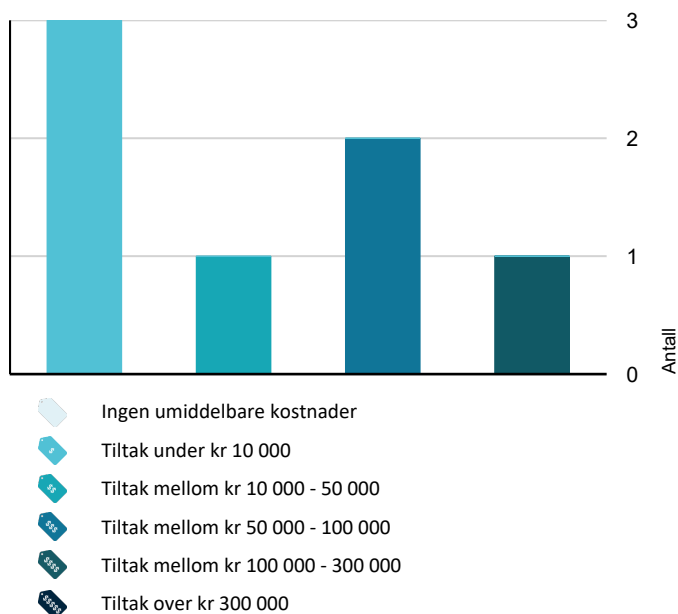
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selgere har ikke bebodd eiendommen og oppgitte årstall i rapporten kan avvike. Frittstående garasje og stabbur er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1968

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Ifølge ambita

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Oppført tilbygg over garasje.
1980	Modernisering	Bad oppgradert tidlig på 1980 tallet.
1985	Modernisering	Kjøkken oppgradert siste halvdel av 1980 tallet. Oppført utvendig støttemurer midten av 1980 tallet.
1995	Modernisering	Tilkoblet kommunalt avløp mot slutten av 1990 tallet.
2018	Modernisering	Skiftet ett vindu i soverom.
2023	Modernisering	Skiftet taerrassedør. Varmepumpe skiftet i samme tidsrom.
	Modernisering	Skiftet innmat i sikringsskap men ukjent når dette er gjort.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølgeternit fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takstige. Taket er malt etter byggeår men ukjent når dette er gjort.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er slitt og har stedvis noen småskader. Vindskibord er slitte og stedvis med råte. Spiker har løsnet på enkelte av eternitplatene.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Plater hvor spiker har løsnet må festes. Utskifting av taktekking og vindskibord anbefales. Eternit inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Takstige er utskiftet de senere år, men ellers er det renner og beslag av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres frostspreng i taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng. Takbeslag anbefales skiftet i forbindelse med utskifting av takteking.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt fra ca 1980 (Tilbygg). Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset lufting bak utvendig panel. Luftingen er ikke av samme betydning i strøk med forholdsvis lav luftfuktighet som i lavereliggende og kystnære strøk. Panelet er stedvis slitt og med sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utskiftinger/vedlikehold må påregnes. Ved utskifting av panelet må det påses etablering av tilstrekkelig lufting. Med tanke på energisparing bør utvendig ettersiolering da også vurderes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro som undertak og lufting ved raft og i gavlvegg. Takkonstruksjonen er fra henholdsvis 1967 og fra ca 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder ved pipe og ved luftelyre. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Fuktskjoldene kan skyldes tidvis kondensering eller fuktinndriv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner i forbindelse med fuktskjolder rundt takgjennomføringer på kaldloftet.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1967- 1982 og trevinduer med koblet glass.

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.
- Det er avvik:

Vinduene er generelt slitte og det registreres at enkelte av vinduene i kjeller tar i karm. Det bemerkes også at det ikke er etablert beslag under kjellervinduer, noe som vil føre til ekstra fuktpåkjenning mot karm. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen. Med tanke på alder er punkteringer påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftinger/vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har kjellervindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres råte i karm på ett kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduet må påregnes. Det bør da også vurderes utskifting av øvrige kjellervinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Vinduer - 3

Vindu med 2-lags glass datert 2018 i ene soverom. Vinduet fremstår i god stand.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør, balkongdør, kjellerdør og garasjeport fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Hovedinngangsdøren, balkongdøren og garasjeporten har slitasje, men ellers normal funksjon. Ytterdør i kjeller har utettheter mellom karm og dørblad samt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje må det påregnes utskiftinger/vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrassedør

Bygningen har 2 fløyet terrassedør med 2-lags glass datert 2023. Døren fremstår i god stand.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen er oppført i tre og er understøttet av trestolper ført ned i terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

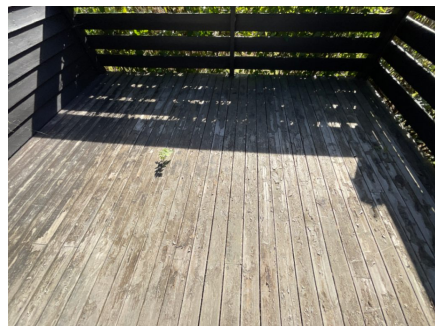
Rekkverket er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassegulv og rekkverk har behov for overflatebehandling. På grunn av hekken er ikke foretatt forsvarlig kontroll under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Tilstandsrapport



TG 3 **Balkong**

Det er etablert balkong mot sør med tilkomst fra hovedsoverom. Balkongen er oppført av uimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

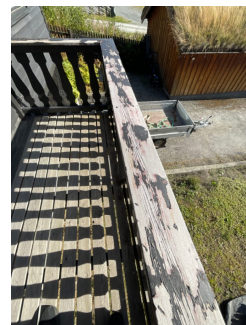
Det registreres at balkongen er generelt slitt og har råte i rekkverksstolper. Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Balkongen heller noe utover og er provisorisk understøttet i front. Det registreres svelling i sponplater som dekker innfesting i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet konstruksjon må skiftes ut. Det anbefales også utskifting av bjelker og innfesting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 **Utvendige trapper**

Utvendig trapp ved hovedinngang er i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen fremstår generelt i god stand. Det er ikke krav til rekkverk, men anbefales montert med tanke på sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere rekkverk.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv med laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Laminatgulv er av nyere dato, ellers er det eldre overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er i hovedsak av eldre dato og har følgelig slitasje, men ingen vesentlige skader. Det bemerkes at det er foretatt tetting med skum i 2 hjørner i soverom. Ukjent om dette er gjort i forhold til luftlekkasjer eller mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betongdekke over garasjerom. Det ble ikke registrert skjevheter/ujevnheter av konstruksjonsmessig eller praktisk betydning.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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:

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 med tilkoblet vedovn i stue og i arbeidsrom i kjeller. Sotluke er etablert i bod. Det opplyses at vedovn i 1. etasje er ca 15 år gammel. Siste tilsyn er gjennomført 11.03.2015 og siste feiing 30.09.2024.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevange mot kjøkken er kledd. Det er krav om 4 synlige sider på teglstenspiper. Det bemerkes også at høyden på vedovn i kjeller er justert med at den står på treklosser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevange må gjøres tilgjengelig, eventuelt at det etableres stålrør i pipeløp, det vil da kun være krav om 2 synlige sider. Det må etableres sikrere underlag for vedovn i kjeller. Estimert kostnad inkluderer stålrør i pipeløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i lagerrom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er en innforet trevegg i kjeller. Ved hulltaking ble det målt fukt på befaringsdagen. Ellers registreres det stedvis salt/kalkutslag på fritt eksponert grunnmur og i betonggulv. Fukten kan skyldes slitt drenering/utvendig fuktsikring og kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes da det ved byggeåret ikke ble benyttet fuktsperre under gulvstøp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå direkte på gulvet eller helt ut mot yttervegger. Innforet trevegg må fjernes slik at sopp ikke utvikler seg. Estimert kostnad gjelder kun fjerning av innforet trevegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller hvor trinn er belagt med vinylbelegg. Rekkverk er i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på ene side av trappen. Det bemerkes også at åpninger mellom trinn er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav til redusering av åpninger opp mot dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og tredører med platefylling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har bruksslitasje. En dør i kjeller tar i karm samt har skade i dørblad. Enkelte dører har slarke i dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet kan være oppgradert tidlig på 1980 tallet. Vindu i rommet er datert 1982. Badet har flislagt gulv og flislagt vegg i dusjnische, ellers er det malt trepanel i rommet. I tak er det malte plater. Av utstyr er det dusj og servantskap. Sluk i dusjsone er et plastsluk fra oppgraderingsår og sluk ved servantskap er et soilsluk fra byggeår. Rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er slitte flisfuger, spesielt på gulv i dusjsone. Det bemerkes også sprekk i en gulvflis ved sluk utenfor dusjsone, samt bom i enkelte gulvfliser. Med bruk av krysslaser ble det målt ca 20mm fall mot sluk foran servantskap fra gulv ved dør. Lokalt fall til sluk i dusjsone. Slukene har passert forventet brukstid. Det er ukjent tettesjikt i gulv og vegger og det registreres fuktskjolder i underliggende himling, samt at det er fjernet panel i området rundt rørgjennomføringer. Ukjent om dette kan skyldes tidligere lekkasje. Sluk og rør i rommet har passert forventet brukstid. Rommet har kun naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel. Hengsler på innredning er delvis løse.

Konsekvens/tiltak

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

-

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Det er også foretatt fuktmåling i underliggende himling da det registreres fuktmerker her. Det ble ikke indikert fukt i området på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

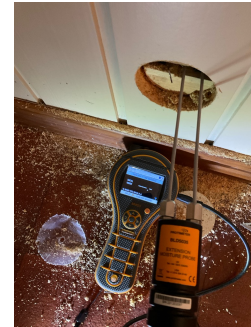
Det registreres fuktskjolder ved rørgjennomføringer i underliggende himling. Det ble ikke indikert fukt i området på befaringsdagen, men nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til fuktmerker i underliggende himling. Det kan se ut som om det er foretatt utbedring av forholdet da det er fjernet panel i området.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg oppvaskmaskin og komfyrvakt. Det opplyses at innredningen kan være fra slutten av 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronter og fremre del av bunnplate i enkelte skap har slitasje. Dør i hjørneskap har slarke i hengsler. Det er også utett pakning i kjøkkenkran. Det ble ikke registrert fukt på normalt fuktutsatte overflater på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling og justeringer må påregnes.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Lys i ventilatoren virket ikke på befaringsdagen, ellers normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skitte av lyspærer, eventuelt nærmere undersøkelser. Det bemerkes at ventilatoren har passert forventet brukstid.



SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset og malt overflate på vegger. Av utstyr er det skyllekum i plast, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon ved åpningsvindu samt ved ventil i tilstøtende rom. Sluket er et soilsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv og i nedre del av grunnmur, relatert til slitt drenering /utvendig fuksikring og kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Sluk og røropplegg samt utstyr i rommet har passert forventet brukstid. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales utskifting av sluk og røropplegg samt etablering av elektrisk avtrekksvifte. Etter eventuell oppgradering av drenering kan overflatebehandling av vegger vurderes.



1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utsyr er det servant og wc fra byggeår. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det registreres riss i sisternelokk på wc samt slitte veggplater i våtsone over servant. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert tegn til fukt/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes alder på utstyr og rør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Med tanke på alder på overflater, utstyr og rør anbefales en oppgradering av rommet. Det anbefales da også montering av elektrisk avtrekksvifte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør i hovedsak av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert i bod. Det kan se ut som om det er etablert et nyere vanninntak med stoppekran i utsparing i gulv i arbeidsrom i kjeller. Dette er i dag ikke tilkoblet.

Vurdering av avvik:

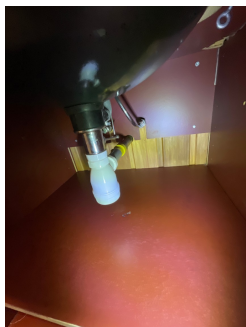
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og kobber, ukjent om det kan være benyttet soillrør i kjellergulv. Slukene er i hovedsak soillsluk, plastsluk i dusjsone på bad.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes fuktmerker i himling under bad, noe som tyder på at det har vært en lekkasje her.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i enkelte vinduer samt stedvis ventiler i yttervegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det vurderes å være begrenset ventilasjon i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av ventiler i yttervegg på enkelte rom.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 160 l og er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er fra 1968 og har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av tanken anbefales.



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 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.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i trappenedgang.

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.

1967 Anlegget er ikke totalrenovert etter byggeår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er montert ny innmat i sikringsskap, men ukjent når dette er gjort. Samsvarserklæringer 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?

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?

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 mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 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 er etablert brannslukkingsapparat samt røykvarsler i 1. etasje. TG 3 er satt på grunn av alder på brannslukkingsapparat samt manglende røykvarsler i kjeller.

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

Ja Brannslukkingsapparatet er mindre enn kravet som er 6kg.

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

Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 20 år.

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

Ja Det mangler røykvarsler i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen ved boligen er fra 1967. Det opplyses at det på 1980 tallet ble etablert drenerør mellom bygning og støttemur med utløp mot øst.

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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble ikke registrert tegn til bruk av grunnmursplast. På byggetidspunktet var det normalt å bruke asfalmaling som utvendig fuktsikring. (Gudrong) Som tidligere nevnt registreres det fukt i kjeller og drenering/utvendig fuktsikring vurderes å ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

-

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis noen mindre sprekker/riss i grunnmuren. Vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer ved innkjørsel til garasje og ved øvre side av boligen er av betongstein og opplyses å være oppført på midten av 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

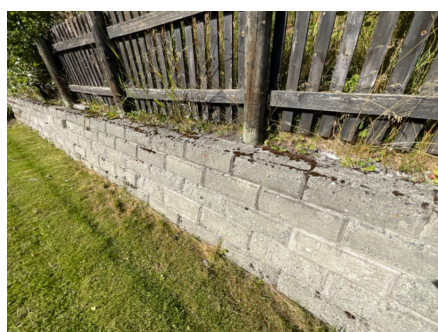
Det registreres at støttemur foran garasjen heller noe inn. Støttemuren på øvre side har stedvis betongskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering/vedlikehold av støttemurer.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Tomten er opparbeidet med plen samt busker og trær. Det er gruset innkjørsel til garasje samt hellelagt område frem til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Uthuset på eiendommen ligger like innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det opplyses at boligen ble tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger mot slutten av 1990 tallet. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det kan se ut som om at vanninntak er fra byggeår. Det er i arbeidsrom i kjeller også et vanninntak med stoppekran som er av nyere årgang. Ukjent om dette er et inntak som kan tilkobles ved oppgradering av innvendige vannrør.

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.

-

Konsekvens/tiltak

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

-

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1967. Det foreligger ingen opplysninger om saneringskrav i forbindelse med tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er ukjent tilstand på tanken og det anbefales nærmere undersøkelser/fjerning av denne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og sanering av tanken må kunne påregnes.

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1980

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Kommentar**Beskrivelse**

Stabburet er oppført i en etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i 5" laftet tømmer og taket har saltaksform, tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre og vindu med enkelt glass. Dert er innlagt strøm. Det registreres misfarging i taktro ut mot raft, noe som indikerer fuktinndriv/lekkasje.

Bygningen er ut over dette ikke tilstandsvurdert.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1980

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Kommentar

Byggeår er ukjent, men opplyses å være oppført på slutten av 1990 tallet.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje over støpt plate på mark og med ringmur i betong. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Garasjeporten er en leddport i tre med elektrisk portåpner.

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

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

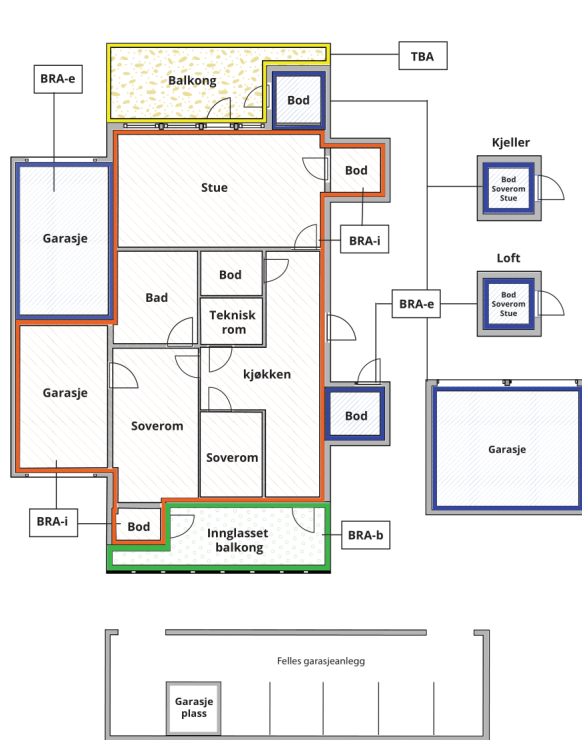
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	86	22		108	
1.Etasje	118			118	33
SUM	204	22			33
SUM BRA	226				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller	Garasje	
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, arbeidsrom, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ingen endringer i forhold til rominndelingen. Fasade avviker i forhold til byggemeldte tegninger ved at yttervegg mot nord ikke er inntrukket. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen samt ferdigattest på tilbygg slik at endringen vurderes å være godkjent.

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

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:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke vedlagt tegninger av garasjen i dokumenter fra kommune og er derfor ikke vurdert med tanke på lovlighet. Det anbefales å kontakte kommunen med tanke på informasjon omkring garasjen.

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:

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	114	112
Stabbur	0	6
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Terje Volden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	290	14		0	1200.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Kongeveg 259

Hjemmelshaver

Volden Inge

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	10.09.2025		Gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NC1616>

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