

Tilstandsrapport



Leilighet 6



Ola Setroms veg 16, 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 280, bnr. 236



Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20784-1297

Referansenummer: MH6097

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



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, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

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

Stein Ove Finstad

Uavhengig Takstingeniør

stein.ove@mntakst.no

909 38 035



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 • 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 • 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 3 etasje i boligsameie med næringsviksomhet i 1 etasje.

Betongdekke i etasjeskiller. Heis i felles oppgang. Mur og bindingsverk i vegger med utvendig stående kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein m/tilhørende beslag. Egen veranda med utgang fra gang.

Leilighet 6 - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er direkte tilknyttet takkonstruksjon. Takkonstruksjonen har i hovedsak W-takstol konstruksjon. Det er tilgang til kaldloft via luke i felles oppgang 3.etg. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er installert et nytt vindu på soverom mot vest produsert i 2024, dette er vindu for rømningsvei ut til brannstige.

Leiligheten har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel boddør.

Veranda er etablert over isolert rom/underliggende leilighet.

Det er synlig bruk av opprettet gulv membran tekking, avløp ført ut til takrenne nedløp er synlig fra utside fasade på bygget. Det er terrassegulv over membran tekking. Rekkverk opprettet med tett stående kledning og toppbeslag mot takstein. Høyde rekkverk målt til 116cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte slette overflater. Laminatgulv er nye og vegger/tak er nymalte iht opplysning fra selger.

Etasjeskiller i bygget er vurdert å være av betongdekke, dette iht synlig betongdekke ved kryprom på bod.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger over ventilt grunnplan med kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av gulvflis ved dørterskelen er 10mm. Lokalt økt fall i dusjonen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft. Tilluft via spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot dusj fra kjøkkensone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Overflater på innredningen er ny malte. Benkeplate og vask er også nye.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det er visuelt vurdert at avtrekksviften er nyere en byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Hovedstoppekran plassert i kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og sentralt avtrekk på kjøkken og bad med vifte plassert på loft.

Varmtvannstanken er på 116liter og plassert i benkeskap på kjøkken.

Sikringsskap er plassert på kjøkken med automatsikringer.

Strømmåler er vurdert å være plassert i felles tavle i fellesareal, ikke videre vurdert.

Det ble påvist brannmeldere i leiligheten og brannslukker i fellesgang utenfor leiligheten. Det er utplasserte brannslukkere i hver etasje i felles oppgang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet 6

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

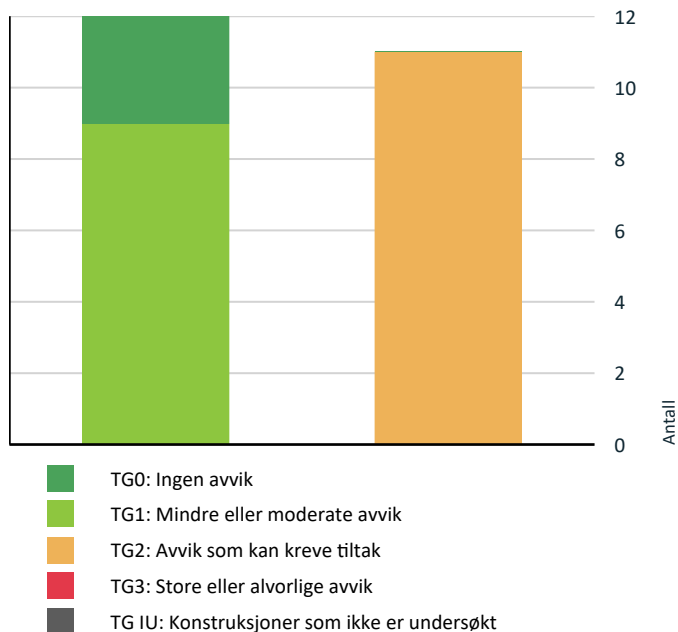
- Det er fremvist byggetegninger datert 15.04.1998 og tegninger for seksjonstegning datert 22.08.2024. Dokumenter er fremvist av selger.

- > Det er mindre avvik på tegninger, bodarealer med skråhimling er ikke tegnet inn.

Det er ikke tilsendt opplysninger utover seksjonstegninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet utover dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kaldloft og veranda som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten. Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.

- I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det ikke fremvist vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen. Selv om det ikke er et formelt krav å ha en vedlikeholdsplan i borettslag eller sameier, har styret likevel plikt til å sikre forsvarlig drift og vedlikehold, jf. § 5-17 i borettslagsloven (2003) og § 33 i eierseksjonsloven (2017).

- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

- Brannkonseptet for bygget er ikke vurdert videre utover inntegnet seksjonering på fremviste byggetegninger og synlige rømningsveier under befaring. Løsninger i lukket konstruksjon er da ikke videre vurdert, men det forventes oppbygning iht preaksepterte løsninger.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 6

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! 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](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET 6



Byggeår
2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Urd Klima, sjekket og utført div ventilasjon i bygget

Arbeidet er ikke spesifisert fra selger.

Oppdal VVS
Montert div nytt på bad og kjøkken

Arbeidet er ikke spesifisert fra selger.

Leif Olav Størvold (snekkerarbeid)

Arbeidet er ikke spesifisert fra selger.

Rennebu Snekkeri, Div nytt bad og kjøkkeninnredning.

Arbeidet er ikke spesifisert fra selger.

2024 Nyvold
Installasjon, EL kontroll

Arbeidet er spesifisert i medfølgende rapport fra Nyvold Installasjon AS

2024 Samsvarserklæring Nyvold
Installasjon AS

Elektrikerarbeider i forbindelse med oppussing av leilighet.
- Demontering brannalarm- Demontering deksel for maling- Rive åpen installasjon som ikke trengs lenger- Montere deksler og stikk etter ny innredning- Levere og montere ny belysning etter maling.
Samsvarserklæring datert 06.11.2024.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Inne på bod med skråtak(nord-øst) er yttervegg av betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader inne i rommet og er utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er bemerket mindre riss og saltutslag på ytterveggen inne på bod. Det er utført fuktsøk på muren uten unormale verdier under befarings.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Saltutslag i mur kan indikere fuktproblemer og økt risiko for skader på murverket. Over tid kan dette føre til svekket konstruksjon og behov for utbedring. Saltutslag oppstår fordi fukt trekker gjennom murverket og løser opp salter som finnes i mur, mørtel eller omkringliggende jord. Når fukten fordampes på overflaten, blir saltene liggende igjen som et hvitt belegg.

Vanlige årsaker er:

- Regn- eller smeltevann som trenger inn
- Dårlig ventilasjon eller utilstrekkelig fuktsikring

Selve saltutslaget er ofte et symptom på fukt, ikke problemet i seg selv.

Følg med på utviklingen, om det er behov for tiltak vil dette kunne omfatte borettslagets felles ansvar.



Oversiktsbilde yttervegg Nord-øst



Saltutslag

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har i hovedsak W-takstol konstruksjon. Det er tilgang til kaldloft via luke i felles oppgang i 3. etg. Ventilering av takkonstruksjon er synlig oppført i raftekasser ved overgang vegg/tak utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

- Tak-ark mot nord-vest har kaldloft uten tilkomst til arealet og er kun vurdert fra innvendige synlige takflater på stuedel i leilighet 6.
- Oppe på kaldloft er det bemerket fuktmerker på undertaket flere plasser, det er utført fuktkontroll ved enkelte av merkene under befaringsdag uten å registrere unormale fuktverdier.
- Loftsluke opp til kaldloftet er ikke tett og isolert, det fører til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet.
- Fugle netting i raftkasser er flere plasser skadet og hullede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er avvik/utbedringer som vurderes å tilfalle borettslagets ansvar.

- Det anbefales etableret tilkomst av kaldloft der dette ikke er etablert.
- Påviste fuktskjolder i undertak oppe på kaldloft bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke opp til kaldloft for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i bygget og påvirker innelimaet. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.

Tilstandsrapport



Fuktmerker ute raft, dette er sett via leiligheten H0303.



Fuktmerker i konstruksjonen oppe på kaldloft

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er installert et nytt vindu på soverom mot vest produsert i 2024, dette er vindu for rømningsvei ut til brannstige.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er bemerket harde pakninger på vinduer som medfører dårlig tetthet mellom karm og vindu.
- Det er noe værslitasje på utvendige overflater på vinduer, dette omfattes normalt av sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ut ifra avvik må vedlikehold påregnes.

Det vil være påregnelig med utvendig vedlikehold av vinduer og utskifting av pakninger mellom karm og vindu.

Om det ikke utføres tiltak vil vinduene kunne utvikle skader over tid og må byttes ut, dette vil ha en større kostnadsramme en enkelt vedlikehold.



Oversiktsbilde utvendig vindu



Slitt maling



Pakning tetter ikke mellom karm og vindu.



Nytt vindu, rømningsvei.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel utvendig boddør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddør:

- Det er bemerket noen bruksmerker på utvendig overflate på dørbladet.
- Det bemerkes at deksel for låsesylinder ikke er ført helt inntil dørbladet. Skeivt montert.

Balkongdør:

- Det bemerkes at dørbladet kniper noe i karm, dette fører til slitasjemerker på karmen.

Boddør ute på veranda:

- Det er fuktmerker på boddøren på innvendig side. Kommer inn vann i nedre del av dørblad eller påvirket av å stå i snø om vinteren.

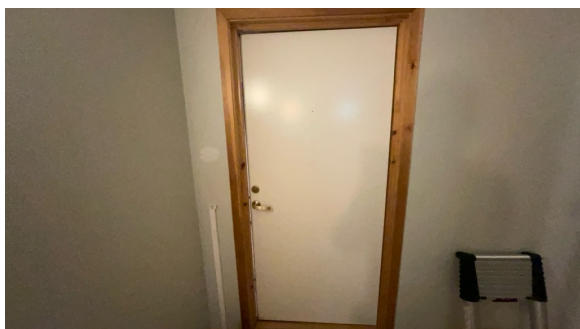
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

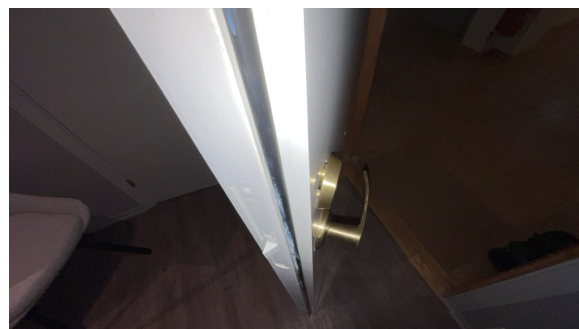
- Ut ifra avvik må vedlikehold og påregnes. For å lukke avviket må hovedddøren males opp på utvendig side og deksel for låsesylinder må monteres iht monteringsanvisning.

Balkongdøren må justeres så denne ikke kniper mot karm. Boddøren vil trenge en overflatebehandling, fjern snø som legger seg opp langs dørbladet om vinteren for å forhindre videre skader.

Regelmessig vedlikehold av dører og karm er viktig for å forhindre fremtidige skader.



Hoveddør



Låsesylinder hoveddør



Balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Veranda er etablert over isolert rom/underliggende leilighet. Det er synlig betongetasjeskille sett fra innside kryprom i raft via utebod. Det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan balkongen er bygget opp. Men det er synlig bruk av opprettet gulv membran tekking, avløp ført ut til takrenne nedløp er synlig fra utside fasade på bygget. Det er terrassegulv over membran tekking. Rekkverk opprettet med tett stående kledning og toppbeslag mot takstein. Høyde rekkverk målt til 116cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Membran tekking og tilhørende sluk er ikke mulig å vurdere visuelt uten åpning av terrassegulv, konstruksjonen er derfor kun vurdert iht alder.

- Sluken har ikke inspeksjons mulighet og anbefalt jevnlig renhold/kontroll kan ikke utføres.

- Det er inne i kryprom ved raft bemerket fuktmerker på bunnsvill og gipsplate tilhørende rekkverket. Det er utført fuktsøk på fuktmerker uten unormale verdier på befaringsdagen. Det er vurdert til at skaden kan komme av mindre vanninntrengning via toppbeslag på rekkverket eller mindre lekkasje fra gulv membranen.

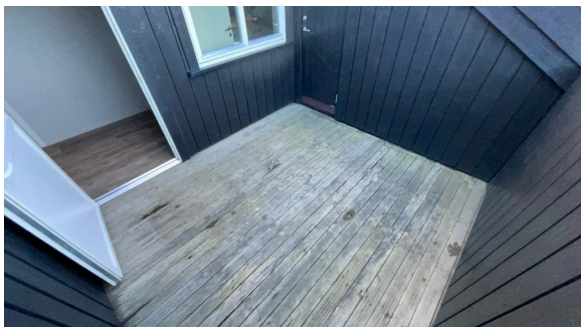
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Tilkost til sluk må etableres og membranen må kontrolleres visuelt på alle overflater.
- Det er utført fuktkontroll på påviste fuktmerker uten unormale verdier men fuktmerker inne i kaldloft må følges med, en kontroll av beslaget som ligger på toppen av rekkverket må utføres for å se om man finner ut hvor vannet kommer inn.

Skulle det være lekkasjer fra gulv membranen er dette vanskelig å oppdage før det kommer fukt inn i konstruksjonen.



Oversiktsbilde



Rekkverk



Fuktkontroll innside rekkverk i kaldloft, målt 11,5% vektprosent i trevirket.



Oversiktsbilde fuktmerker

INNENDIG

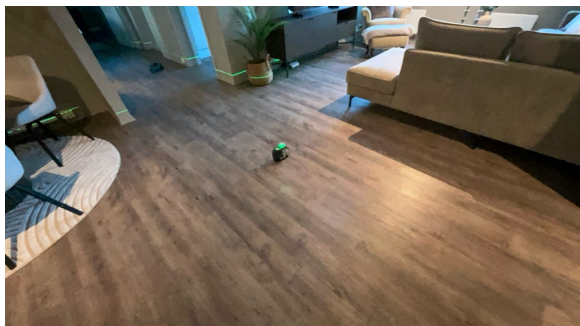
TE 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte slette overflater. Laminatgulv er nye og vegger/tak er nymalte iht opplysning fra selger.

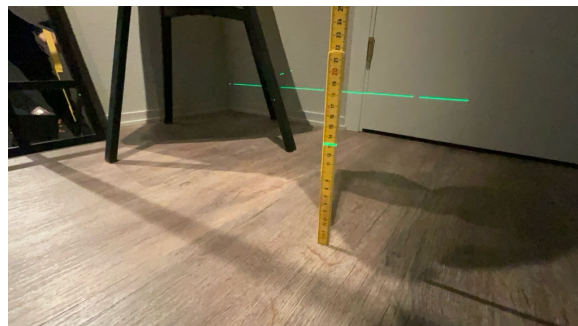
TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet i bygget er vurdert å bestå av betong-/murdekke, basert på synlig betongdekke i kryprom ved bod. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser i stue/kjøkken og gangareal i leiligheten, og det er ikke registrert avvik utover toleranser angitt i NS 3600.

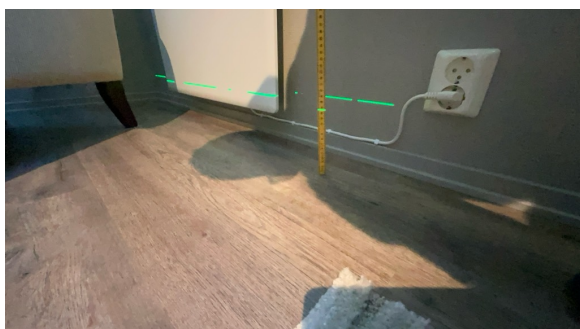
Tilstandsrapport



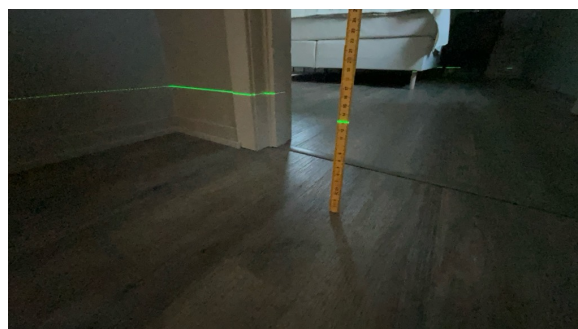
Stue/kjøkken og gang 0-punkt laser er 13,5mm



Entre område



Yttervegg stue



Mot soverom

TG 0 Radon

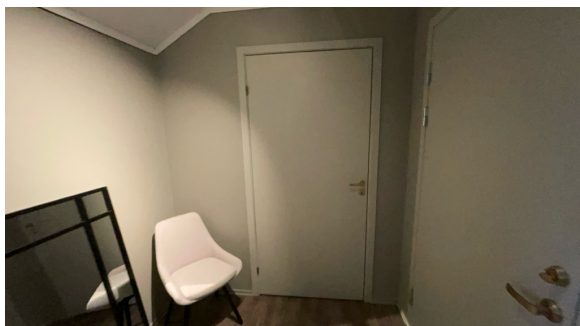
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger over ventilert grunnplan med kjeller.

Info er hentet fra TEK 17 § 13-5. Radon, veiledning til tredje ledd.

I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Eksempler kan være parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

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

3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er i dusjsonen eldre skruerull i veggfliser som i dag er tettet med silikon, avviket settes for å fremlyse om at eldre skruerull perforerer bakenforliggende tettesjikt/membran og at silikon ikke anses som er varig tett løsning. Tettesjiktet for våtrommet har også nådd over halve forventet brukstid.

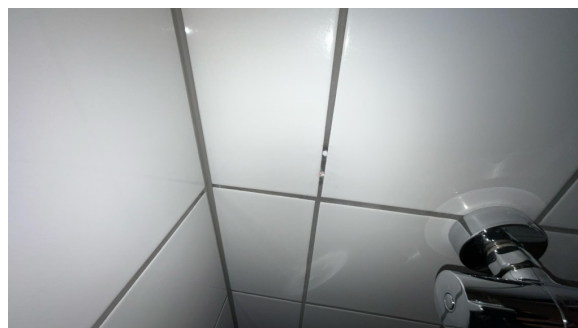
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales for å begrense bruksvann direkte på overflater i dusjsone, silikonene i skruerullene bør følges med og byttes ut om disse viser tegn til å være svekket.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde av eldre innfesting hull

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av gulvflis ved dørterskelen er 10mm. Lokalt økt fall i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- 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.

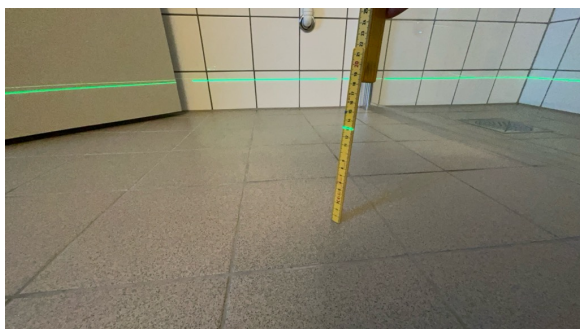
- Avvik settes med grunnlag i svakt fall mot sluk og sikring av lekkasjevann mot tilstøtende rom iht forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Et baderomsgulv med svakt fall øker risikoen for at vann ikke renner korrekt mot sluk. Dette kan gi vannansamlinger, økt belastning på membranen, større risiko for lekkasjer over tid og mulig fuktskade i underliggende konstruksjoner.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Målt i senter rom



Målt topp slukrist

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Avvik settes med grunnlag at over halve forventet brukstid er nådd for tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig.

- For å få TG1 må det etableres ny membran som er utført på en fagmessig god måte og etter monteringsveiledning.

Eldre tettesjikt på våtrom har økt risiko for sprekker, svekket tetthet og svikt i skjøter, noe som kan føre til vanninntrenging, skjulte fuktskader, muggvekst, råte og kostbare utbedringer.



3.ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.



3.ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Mekanisk sentralavtrekk med vifte plassert på kryploft. Tilluft via spalte under dør.

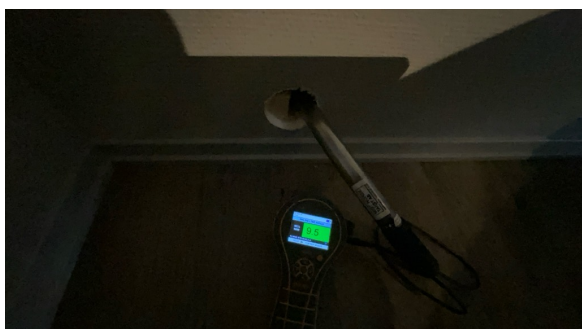
Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot dusj fra kjøkkensone.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Overflater på innredningen er ny malte. Benkeplate og vask er også nye.



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det er visuelt vurdert at avtrekksviften er nyere en byggeår.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avvik settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre vannrør av kobber og jern kan være utsatt for korrosjon, rust og begroing. Dette kan føre til redusert vanntrykk, misfarget vann, lekkasjer og i verste fall større vannskader dersom rør brister.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre plastrør kan bli sprø, sprekke og lekke, noe som kan gi fuktskader, luktproblemer og tette avløp. Totalt gir de økt risiko for vannskader og behov for utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og sentralt avtrekk på kjøkken og bad med vifte plassert på loft.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116liter og plassert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Årstall: 2000

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.
- Avrenning fra varmtvannstank skal ledes til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom. Som et supplerende sikkerhetstiltak til dagens løsning anbefales det å montere automatisk vannstoppeventil.

Manglende tettesjikt i rom med varmtvannsbereder medfører økt risiko for vann- og fuktskader på gulv, vegger og underliggende konstruksjoner ved lekkasje. Selv mindre drypp eller kondens kan over tid gi råte, muggvekst og behov for kostbare utbedringer. Rommet anses derfor som utsatt for skader og bør vurderes for tiltak for fuktsikring.



Elektrisk anlegg

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

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 er plassert på kjøkken med automatsikringer. Strømmåler er vurdert å være plassert i felles tavle i fellesareal, ikke videre vurdert. Det er utført el-kontroll av Nyvold Installasjon AS, Oppretting av avvik etter utført el kontroll 02.12.2024. Avvik rettet av Nyvold Installasjon AS.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremviste dokumenter:

- El kontroll med dokumentert retting av avvik.
- Samsvarserklæring Nyvold Installasjon As, datert 06.11.2024.

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon.

Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

- Det er utført NEK 405-3, el-kontroll næring/Termografering, NEK 405-1 02.12.2024 av Nyvold Installasjon AS. Anlegget er vurdert og avvik er dokumentert rettet og fremvist i tilhørende rapport. Det bemerkes at dokumentasjon fra da anlegget var nytt frem til 2022 ikke er fremvist.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon/rørsetting 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.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Det ble påvist brannmeldere i leiligheten. Brannslukker vil bli montert før salg iht opplysning fra selger.

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

Nei - Ingen synlig brannslukker i selve leiligheten. Ny brannslukker må settes inn i leiligheten for å lukke avviket.

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

Nei - Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Brannmeldere er ikke testet under befaring da dette er et sammenkoblet anlegg for bygget. Test av anlegget bør utføres i samråd med borettslaget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

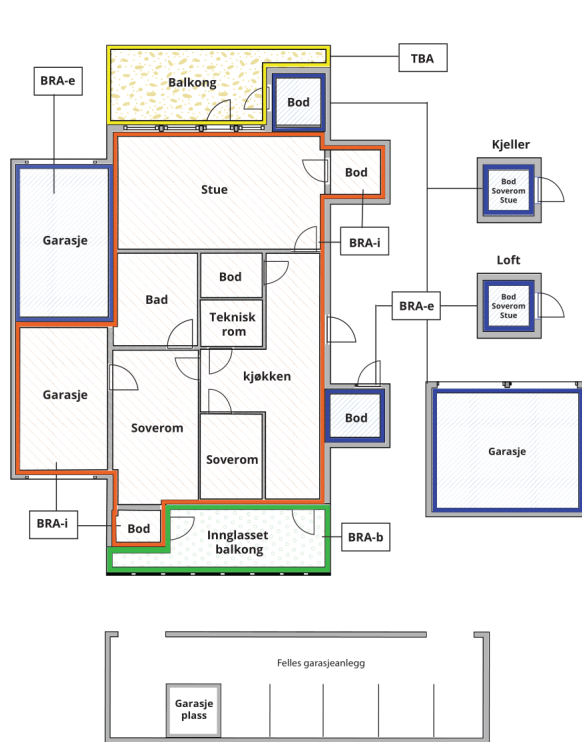
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 6

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.Etasje	80	3		83	8	19	102
SUM	80	3			8	19	102
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Gangareal, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, entré areal, bod, bod med skråtak (alh)	Utvendig bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e)

3. etasje: Utvendig bod.

- Åpent areal (TBA):

3. etasje: Veranda.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

3. etasje: Bod rom innenfor innvendig bod har lav skåhimling og er ikke målbart. Deler av areal på utebod er ikke målverdig grunnet lav skåhimling.

- Deler av arealene på boder må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som samlett ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er fremvist byggetegninger datert 15.04.1998 og tegninger for seksjonstegning datert 22.08.2024. Dokumenter er fremvist av selger.

> Det er mindre avvik på tegninger, bodarealer med skråhimling er ikke tegnet inn.

Det er ikke tilsendt opplysninger utover seksjonstegninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet utover dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger opplyser om moderniseringer på enquete overflater/installasjoner.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er utover felles oppgang opprettet rømningsvei for leiligheten via vindu på soverom som ledes ut til brannstige ned til terreng.

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)
Leilighet 6	74	6

Kommentar

Leilighet 6

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
P-rom
3. etasje: Gangareal, Stue/kjøkken, Soverom 1-2, Bad og Entré areal.

S-rom
3. etasje: Innvendig Bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Stein Ove Finstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	280	236		0	276.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ola Setroms veg 16

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.
6/DOVREVEIEN BORETTSLAG	936242219	6

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Kommentar

Se eget dokument for felleskostnader

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Ikke videre kontrollert og undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.11.2025	Tilsendt av selger, ikke signert av selger.	Gjennomgått	10	Nei
Seksjontegninger	22.08.2024	Tilsendt av selger	Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger	15.04.1998	Tilsendt av selger	Gjennomgått	5	Nei
Vedtekter for Dovrevegen Borettslag	15.09.2025	Tilsendt av selger	Gjennomgått	1	Nei
Felleskostander	25.09.2025	Tilsendt av selger	Gjennomgått	1	Nei
NEK 405-3, elk kontroll næring/Termografering, NEK 405-1	02.12.2024	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått	34	Nei
Samsvarserklæring Nyvold Installasjon AS	06.11.2025	Mindre utvidelse	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	Rapport utkast godkjent etter gjennomgang 18.12.2025

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 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.

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 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.
- **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 befaringsstidspunktet 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/MH6097>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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