

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Roseringen 13, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 20, bnr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 20704-1696

Eiendomsverdi ref nr: SC1268

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik



MIDT NORSK  
TAKST AS

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

# MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



## Rapportansvarlig

*Svenn Marius Skålvik*

Svenn Marius Skålvik

sms@mntakst.no

915 36 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1980, oppført over to plan med underetasje og 1. etasje.

Bygningen er fundamentert med støpt plate på mark. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker som er utvendig pusset og overflatebehandlet. Etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje er utført i trebjelkelag. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning. Vinduer og terrassedører er utstyrt med 3-lags isolerglass i trekarmer. Hoveddøren er i teak. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel. Takflaten er avsluttet med doble vindskibord og vannbord i tre. Takrenner og nedløp er av aluminium, hvor overvannet er ledet til rør i grunn.

Boligen har hovedinngang i underetasjen. Fra stue i 1. etasje er det utgang til veranda plassert over integrert garasje i underetasjen. Verandaen er konstruert med støpt betongdekke som fungerer som takkonstruksjon for den underliggende garasjen.

## Enebolig - Byggeår: 1980

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sort pappshingel og doble vindskibord med vannbord i tre Aluminiumstakrenner, nedløp og sokkelbeslag ved pipe med topphelle. Takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Siste gang overflatebehandlet ca. 2016. Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Verandaen er konstruert med et støpt betongdekke som fungerer som tak for den underliggende garasjen. Dekket er tekket med takpapp og har direkte avrenning til terreng. Oppå tekkingen er det montert terrassebord på lekter. Rekkverket er utført med stående kledningsbord og malt håndløper. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm fra terrassebordene og 90 cm fra selve papptekkingen. Garasjen er fundamentert med støpt betonggulv. Grunnmurskonstruksjonen er oppført i lettklinkerblokker, og etasjeskilleren mot verandaen består av et støpt betongdekke. Adkomst skjer via vippeport i tre. Frittstående trapp i tre til veranda.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe med sotluke i stue i underetasjen. Åpen peis fra 1985 og rentbrennende peisovn fra Dovre, montert i 2018. I stue i 1. etasje er det en rentbrennende Jøtul peisovn fra ca. 2002. Rom under terreng: Gulvflater i underetasjen er oppført med støpt betong som er belagt med plater og furugulv. Veggkonstruksjonen består av grunnmur i lettklinkerblokker som er foret ut med

utlekting, folie og panel. Store deler av kjeller mot terreng har åpne pussede veggoverflater for å sikre god kontroll mot evt. fukt som har vært ett bevist valg fra eier sin side. Malt åpen trapp og malt rekkverk. Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og malte speilfyllingsdører i underetasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom underetasje  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme. Malt, pusset mur og malte veggplater. Panel i himling. Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og hovedstoppekran med vannmåler.

### Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.  
Fliser på gulv med gulvvarme, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk via ventil i himling.  
90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Furuparkett på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg.  
Profilert kjøkkeninnredning i bøk fra Fosline, laminert benkeplate med bøk kantlist og nedfelt vask. Fliser på vegg over benkeplate. Kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.  
Innredningen er montert i 1999.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

### SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom  
Belegg på gulv. Malte plater og malt pusset mur på vegg. Malt panel i himling. Naturlig avtrekk via ventil i himling.  
Servant, speil med hylle og gulvstående toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med vannstoppventil er montert i vaskerom ved varmtvannsbereder. Det er avløpsrør av plast. Avløpsventilasjonen er ført opp på kryploft/kaldloft og ventileres via durgo/avløpsventil. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler vindu. Det er installert varmpumpe.  
Plassering: Trapperom  
Leverandør: Daikin  
Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt  
Produksjonsår: 2011  
Service utført: Skiftet innvendig motor 2019 og da ble siste service utført. Følger med ekstra motor til utedel.  
Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.  
Produksjonsår: 1980  
Plassering: Vaskerom i underetasjen.  
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling med trinnbryter.  
Sikringsskap er plassert i bod underetasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Skrue hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt Dreneringen er fra 1979.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Svakt skrånende tomt med flatt terreng på oversiden og foran boligen, som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkeringsområde.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i boligen

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

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

## 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 foretatt kontroll av boligens lovlighet opp mot godkjente og byggemeldte tegninger fra AS Trønderhus, datert 02.11.1978. Saksnummer hos Oppdal bygningsråd er 40/79.

- Det foreligger ingen ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver. Det er registrert gitt rammetillatelse 14.02.1979 og utstedt midlertidig brukstillatelse 06.02.1980.

- Avvik og endringer:

Ved kontroll mot godkjente tegninger er det registrert flere avvik i boligens underetasje:

- Bruksendring: Arealer som på tegning er definert som "disponibelt rom" er slått sammen med hobbyrom og benyttes i dag som stue.

- Planløsning: Bod er utvidet slik at opprinnelig gang er fjernet. Toalettrom er flyttet til enden av gangen, og vaskerommet er omprosjektert/snudd slik at det nå strekker seg langs bygningskroppen.

Soverom: Opprinnelig soverom mot fremsiden er delt opp i to separate rom (soverom og soverom/kontor).

- Endringene i underetasjen, spesielt omdisponering fra tilleggsdel (bod/disp) til hoveddel (stue/soverom), er søknadspliktige og utløser krav om bruksendring.

- I boligens 1. etasje er det ikke registrert endringer i forhold til godkjente tegninger.

- Ikke-utførte tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at det i 1982 ble søkt om og godkjent tilbygg av tak over inngangsparti på forsiden av boligen (saksnummer 8/82 hos Oppdal Bygningsråd). Dette tiltaket er aldri blitt oppført.

- Informasjon om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er oppført i tråd med gitte tillatelser, er bruken lovlig selv om ferdigattest mangler. Det presiseres imidlertid at eventuelle ulovlige byggetiltak eller avvik fra godkjente tegninger ikke blir automatisk godkjent. Det er eiers ansvar at byggets utførelse samsvarer med gitte tillatelser.

## Garasje

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

# Beskrivelse av eiendommen

- Det er foretatt kontroll av bygningens lovlighet opp mot godkjente tegninger fra Oppdal Bygningsråd, arkivert under saksnummer 102/87.

- Ifølge matrikelopplysninger ble det gitt rammetillatelse for garasjen 01.06.1987, og bygget er registrert tatt i bruk 01.12.1987. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

- Endringer og bruk:

Innvendig i garasjen er det satt opp en skillevegg mot naboseksjonen. Utover dette er det ikke registrert endringer på bygget. Montering av en slik skillevegg er ikke søknadspliktig som bruksendring, men det gjøres oppmerksom på at endrede eier- og bruksforhold bør avklares formelt og eventuelt meldes til kommunen.

- Eiendomsforhold og rettigheter:

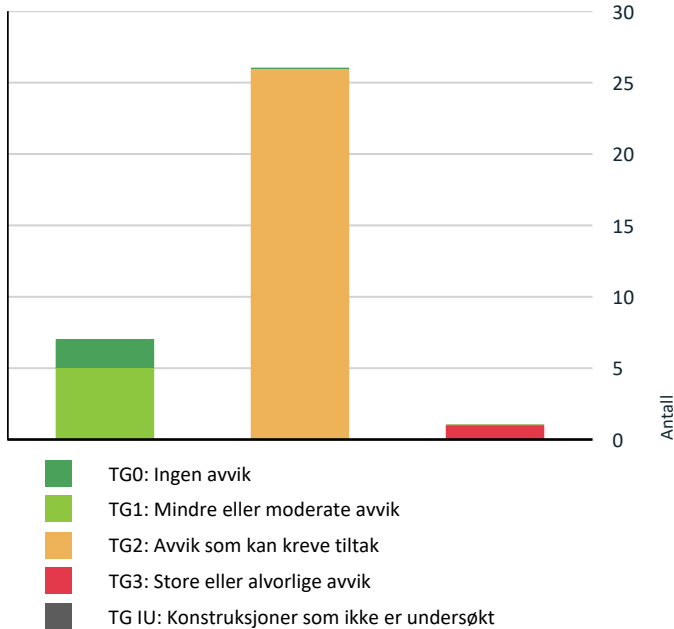
Garasjen er i sin helhet oppført på eiendommen Roseringen 13, til tross for at Roseringen 5 (denne eiendommen) eier halve garasjebygget. Det er ved befaring ikke fremlagt dokumentasjon eller avtaler som regulerer tomteleie, gjenkjøpsrett eller andre juridiske forhold mellom de to eiendommene.

- Generell info om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen er oppført i samsvar med gitte tillatelser og godkjente tegninger, anses bruken som lovlig. Det er eiers ansvar å påse at bygget er utført i tråd med den opprinnelige tillatelsen.

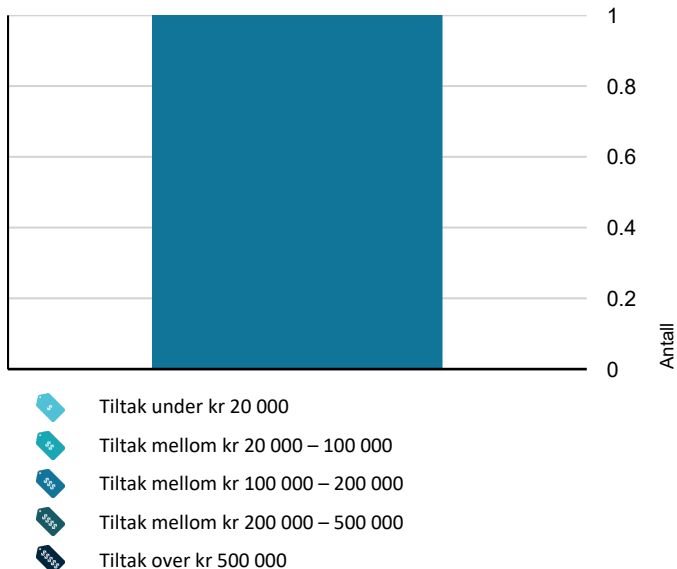
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1980

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er gitt 06.02.1980

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Sort pappshingel og doble vindskibord med vannbord i tre

- Montert nye vindskibord 2018

- Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

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

#### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Det er avvik:

- Det er observert noe mose på taket.

- Taktekkingen er vurdert ut ifra alder, forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

• 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.

- Overvåk tilstanden jevnlig på taket. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

- Mose bør fjernes fra taket, da dette kan holde på fuktighet og øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på taktekkingen.

- Begrenset inspeksjon fra bakkenivå og drone medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til uforutsette utbedringsbehov.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Aluminiumstakrenner, nedløp og sokkelbeslag ved pipe med topphelle. Takstige opp til pipe. Nedløpene er tilkoblet avløp i grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Synlig rust/avskalling/misfarging på pipebeslag/luftehatt/øvrige beslag

### Konsekvens/tiltak

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

- Lokal overflatebehandling av rust og avskalling av lakk bør utføres for å forlenge levetiden på beslagene.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for redusert levetid, samt fare for skader og lekkasjer.

# Tilstandsrapport



Luftehatt



Luftehatt



Pipe har tilkomst via takstige

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Siste gang overflatebehandlet ca. 2016.

- Vegger er kontrollert fra det som er synlig på innsiden og utsiden visuelt uten åpning av konstruksjon. Det forutsettes at veggen er bygget iht. preakseptert løsning

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er en mindre skade på hjørnet mot den frittstående garasjen.
- Luftingen i nedre del av veggen er begrenset på grunn av klosser mellom bordene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen. Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Liten skade på hjørne av bolig mot frittstående garasje.



Oversikt

## TE2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Det er påvist fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Loftsluken bør tettes og isoleres for å hindre varmetap og redusere risikoen for at varm, fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader. Dette vil også bidra til å forbedre inneklimate ved å hindre at støv fra loftet kommer inn i boligen.
- Fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer. Dersom det oppdages økning i fuktverdier eller ytterligere skader, må nødvendige tiltak iverksettes for å unngå konstruksjonsskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

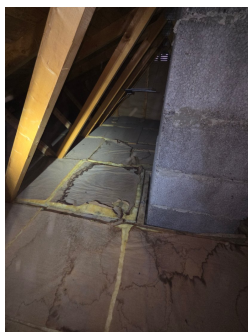
# Tilstandsrapport



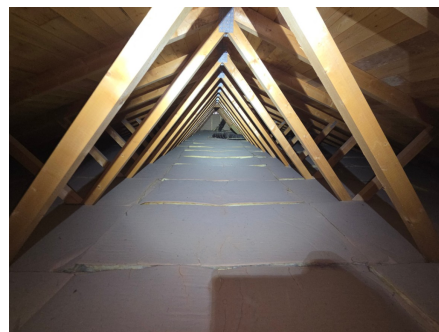
Uisolert loftsluke



Fuktskjolder i undertak, ingen fukt på befaringsdagen



Fuktskjolder på isolasjon ved pipe, ingen fukt ved befaringen



Oversikt

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover.
- Pakningene på vinduene er harde, noe som kan føre til redusert tetthet.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger vurderes, da alder og harde pakninger gir økt risiko for punktering av glass, redusert tetthet og fuktskader.

Manglende vedlikehold kan føre til behov for utskifting av vinduer på sikt.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Harde pakninger på dørene medfører fare for dårlig tetthet.

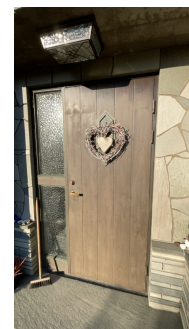
- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det er derfor økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold fremover.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør vurderes utskifting av harde pakninger for å sikre god tetthet og redusere varmetap.
  - Videre bør det påregnes økt vedlikehold og mulig utskifting av dører og glass, da disse har passert over halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være dårligere isolasjon, økt energiforbruk og risiko for punktering av glass.



Malt balkongdør i tre med 3-lags glass.



Hoveddør

## TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Verandaen er konstruert med et støpt betongdekke som fungerer som tak for den underliggende garasjen. Dekket er tekket med takpapp og har direkte avrenning til terreng. Oppå tekkingen er det montert terrassebord på leker. Rekkverket er utført med stående kledningsbord og malt håndløper. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm fra terrassebordene og 90 cm fra selve papptekkingen.

# Tilstandsrapport

Garasjen er fundamentert med støpt betonggulv. Grunnmurskonstruksjonen er oppført i lettklinkerblokker, og etasjeskilleren mot verandaen består av et støpt betongdekke. Adkomst skjer via vippeport i tre.

## Vurdering av avvik:

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

- Taktekingen er vurdert ut ifra alder, forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekingen. Underliggende rom benyttes som uisolert garasje med åpen himling opp til betong, noe som gir mulighet for kontroll av eventuelle fuktinnsig.

- Skade på ytre del av betongdekke utenfor garasjemur

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Andre tiltak:

- Ut fra dagens bruk av veranda og underliggende rom er det ikke behov for umiddelbare tiltak.

Dersom bruken av rommet under endres til oppholdsrom eller rom med krav til fuktsikring, bør det etableres nytt tettesjikt på verandaen for å unngå risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

- Videre bør tilstanden på eksisterende tekking følges opp jevnlig, da overskredet forventet brukstid øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på betongdekket og garasjen under.

- Skade på betongdekke bør kontrolleres og utbedres ved utbedring av papptekking. Det bør da også etableres oppsamling av vann via takrenne med kontrollert avløp til terreng og avløp ut fra boligen, for å redusere risiko for vannskader og forringelse av konstruksjonen.



Oversikt



Synlig papptekking mellom terrassedekke og rekkverk



Garasje i underetasjen med veranda i 1. etasje



Skade på ytre del av betongdekke utenfor garasjemur

## TG.2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Frittstående trapp i tre til veranda.

- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overflatebehandling av treverket bør utføres for å beskytte mot videre værslitasje og oppsprekking, slik at risiko for råte og redusert levetid på trappen unngås.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

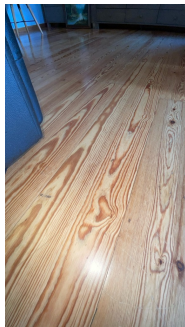
Det er registrert noe slitasjemerker på gulvet i stuen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utbedring kan vurderes etter behov og egne ønsker.

Noe flikking eller utbedring må påregnes når inventar tas ned og flyttes ut, for å unngå ytterligere slitasje eller forringelse av gulvet.



Noe slitasjemerker på gulv i stue



Noe slitasjemerker på gulv i stue

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler/gjenstander.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### 1. etasje

- Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 10 mm fra peisovn mot senter av stue. TG 2

- Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Høydeforskjellene kan påvirke møblering og innredning, og over tid kan skjevheter føre til økt slitasje på gulvkonstruksjonen. Videre undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget dersom utbedring vurderes.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 18 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2. Over en avstand på 2 meter er det målt 10 mm fra peisovn mot senter av stue. TG 2



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 2.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe med sotluke i stue i underetasjen. Åpen peis fra 1985 og rentbrennende peisovn fra Dovre, montert i 2018. I stue i 1. etasje er det en rentbrennende Jøtul peisovn fra ca. 2002.

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS. Utførte tilsyn den 03.03.2026 og siste feiing er utført 03.03.2026 uten større avvik. Anbefalt å bytte brannslukker, se punkt HMS.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales at pipe og ildsteder kontrolleres jevnlig av brann- og feiervesenet for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det ble ikke oppdaget noe avvik ved siste kontroll i 2026 av branntilsynet.

- Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for slitasje, svekket funksjon og potensiell brannfare.

# Tilstandsrapport



Sotluke



Åpen peis i underetasje sammen med rentbrennende peisovn



Peisovn i 1. etasje

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng: Gulvflater i underetasjen er oppført med støpt betong som er belagt med plater og furugulv. Veggkonstruksjonen består av grunnmur i lettklinkerblokker som er foret ut med utlekting, folie og panel. Store deler av kjeller mot terreng har åpne pussede veggoverflater for å sikre god kontroll mot evt. fukt som har vært ett bevist valg fra eier sin side.

Det er foretatt hulltaking i konstruksjonen for å kontrollere bakenforliggende forhold, med spesifikt kontrollpunkt ved bunnsvill under trapp i gang. Ved befarings ble det ikke påvist unormale forhold, og det er ikke målt fuktavvik i de kontrollerte delene av oppbyggingen. Konstruksjonen fremstår som tørr på kontrolltidspunktet.

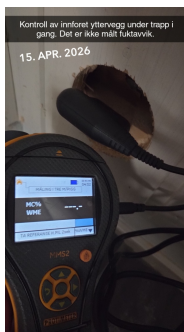
# Tilstandsrapport



Vegg i bod mot stue, ingen synlige saltutslag eller fuktinntregning.



Vegg på vaskerom, ingen synlige saltutslag eller fuktinntregning.



Kontroll av bunnsvill under trapp i gang. Ingen fuktavvik er målt. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, folie, utlekting og panel.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt åpen trapp og malt rekkverk.  
- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.



Trapp sett fra 1. etasje



Trapp sett fra underetasje

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og malte speilfyllingsdører i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

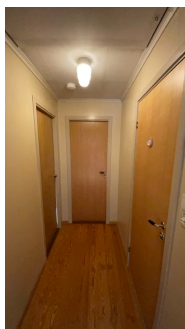
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
  - Låskassen er slitt, og dørvrideren henger noe på enkelte dører.
  - Dørene har nådd over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold i tiden fremover.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
  - Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av dører og låskasser for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
  - Dører som tar i karm eller terskel må justeres for å unngå at dørene blir vanskeligere å åpne og lukke, samt for å forhindre økt slitasje på hengsler, dørblad og karm.
  - Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



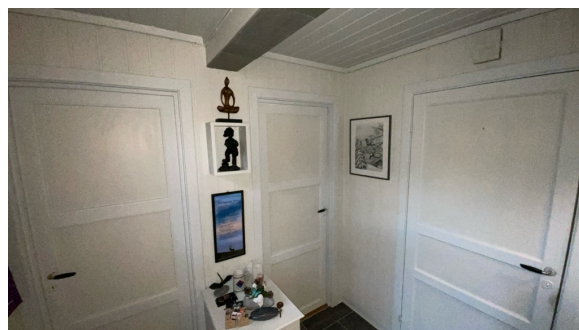
Dører til soverom og bad i 1. etasje.



Dør til gang sett fra stue



Dører til soverom/kontor, toalett og vaskerom. Dører bør justeres.



Dør til bod, stue og vindfang sett fra gang.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.  
Belegg på gulv med gulvvarme. Malt, pusset mur og malte veggplater. Panel i himling. Naturlig ventilasjon via ventil i himling.  
Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og hovedstoppekran med vannmåler.

##### Vurdering av avvik:

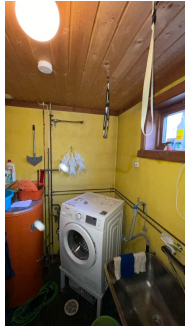
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Overflater på rommet mangler tettesjikt på vegg ved vaskekum (murvegg).
- Forventet levetid er nådd for gulvbelegg fra byggeår, og vannsikkerheten vurderes som usikker.
- Rommet mangler tilluftsventilering via dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Varmekabelen nærmer seg forventet levetid og det mangler dokumentasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
    - Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, ventilasjon og vannsikkerhet.
- Det bør etableres tilluftsventil, og det anbefales å montere vannstopppventil med vannføler for å redusere risikoen for vannskader.  
Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt varmekabelens funksjon og sikkerhet.  
Videre bruk skjer på eget ansvar frem til nødvendige tiltak er gjennomført.
- Tiltakskostnad er satt ut fra full renovering i henhold til dagens tekniske forskrifter. Valgt løsning ved renovering kan påvirke kostnaden.
- Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

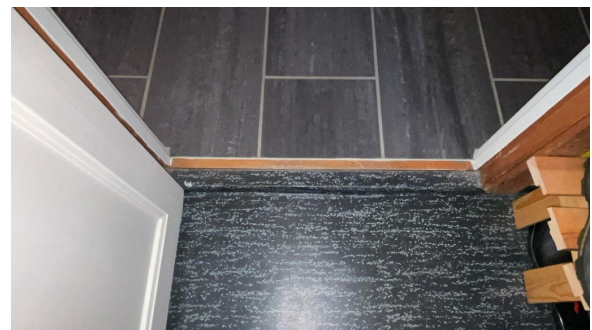
# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

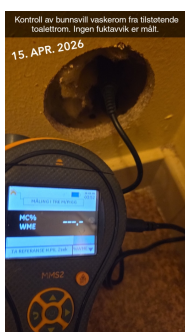


## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende toalettrom. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende toalettrom. Ingen fuktavvik er målt.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Fliser på gulv med gulvvarme, malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater. Naturlig avtrekk via ventil i himling. 90 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Årstell: 1999

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malte våtromsplater på vegg og hvite himlingsplater fra byggeår.  
- Veggplater er malt med våtromsmaling ved oppgradering av bad 1999.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

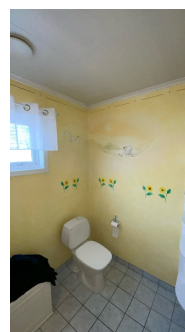
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu i våtsonen vurderes som tilstrekkelig beskyttet så lenge det benyttes dusjkabinett og det ikke forekommer direkte vannsprut på overflatene. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.



Oversikt



Oversikt

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulvet fra underkant dørterskel til topp slukrist. Til topp membran ved dørterskel er det målt 35 mm.

Gulvet ble renoveret i 1999 med ny varmekabel, påstøp, membran og fliser.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Membran er limt mot dørterskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er ikke kontrollerbar på denne type sluk, men er synlig ved dørterskel.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av den skjulte membranen. Dette medfører usikkerhet om løsningens oppbygning og utførelse, noe som kan innebære økt risiko for feil eller skader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran dersom dette er mulig, for å redusere usikkerhet rundt løsningens oppbygning og utførelse.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil eller skader over tid, da det ikke kan bekreftes at arbeidet er utført fagmessig.

- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å unngå tette avløp og redusere risikoen for vannskader.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

90 cm servntskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, overskap, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Årstill: 1999

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

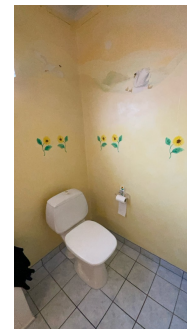
- Deksel mangler på lysarmatur.
- Små hakk i overflaten på vasken.
- Noe slitasje på dørhengslene.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige sanitærinstallasjonene.

#### Konsekvens/tiltak

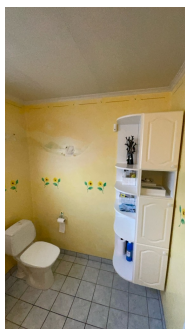
- Tiltak:
  - Deksel bør monteres på lysarmaturen for å unngå risiko for elektrisk støt og skade.
  - Små hakk i vaskens overflate og slitasje på dørhengslene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.
  - Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærinstallasjonene er passert, bør det påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting for å redusere risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Deksel mangler på lysarmatur.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventil i himling, åpningsvindu med ventil og tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

# Tilstandsrapport



Avtrekkventil i himling



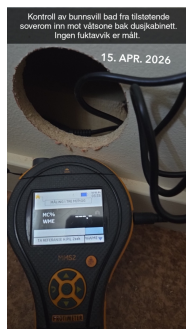
Luftespalte under dør

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Furuparkett på gulv, malte plater på vegg og hvite himlingsplater. Panelovn på vegg. Profilert kjøkkeninnredning i bøk fra Fosslin, laminert benkeplate med bøk kantlist og nedfelt vask. Fliser på vegg over benkeplate. Kjøleskap, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Innredningen er montert i 1999.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Oversikt



Lite merke bak komfyr grunnet varm damp fra stekeovn.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Lyset på ventilatoren fungerer ikke, da det ikke har vært mulig å fremskaffe riktige lysrør eller pærer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lyset på ventilatoren bør utbedres ved å skaffe og montere riktige lysrør eller pærer, slik at belysningen fungerer som tiltenkt.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjonalitet og dårligere arbeidsforhold på kjøkkenet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være ytterligere funksjonssvikt eller driftsstans.



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom

Belegg på gulv. Malte plater og malt pusset mur på vegg. Malt panel i himling. Naturlig avtrekk via ventil i himling.

Servant, speil med hylle og gulvstående toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden sanitærinstallasjonene fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan medføre lekkasjer eller driftsstans.
  - Det bør etableres minimum 10 mm spalte under dør for tilluft, og mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.
- Konsekvensen av manglende ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert levetid på overflater og sanitærutstyr.



Oversikt

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane med vannstoppventil er montert i vaskerom ved varmtvannsbereder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
  - Vedlikehold eller utskiftning av rør bør vurderes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader og redusert innemiljø.



Hovedstoppekrane, reduksjonsventil og vannmåler.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsventilasjonen er ført opp på kryploft/kaldloft og ventileres via durgo/avløpsventil.

#### Vurdering av avvik:

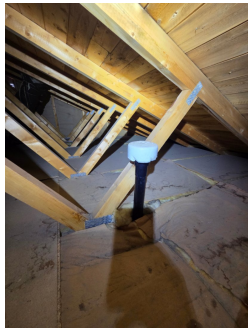
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak og durgo/avløpsventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Lufting av kloakk over tak bør etableres i henhold til gjeldende krav, da manglende hovedlufting kan medføre risiko for undertrykk i avløpssystemet, luktp problemer og redusert funksjon på avløpsanlegget.  
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt, men det anbefales likevel å etablere lufting over tak for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fremtidige problemer.



Avløpsventilasjon på kryploft

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler vindu.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Trapperom

Leverandør: Daikin

Elektrisk tilkobling: Innvendig stikkontakt

Produksjonsår: 2011

Service utført: Skiftet innvendig motor 2019 og da ble siste service utført. Følger med ekstra motor til utedel.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Varmepumpen har nådd sin forventede levetid, og det må påregnes behov for utskifting i nær fremtid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger, minimum hvert 2. eller hvert 3. år.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

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

# Tilstandsrapport



Innerdel



Ytterdel

## TG2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.  
Produksjonsår: 1980  
Plassering: Vaskerom i underetasjen.  
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling med trinnbryter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
  - Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den er over 20 år gammel og nærmer seg forventet levetid. Dette bør også vurderes i sammenheng med energiforbruk.
- Risikoen ved å beholde en eldre bereder er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod underetasje med automatsikringer og AMS Strømmåler. Skruer hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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.

# Tilstandsrapport

**2026 Montert AMS Strømmåler av Tensio 03.02.2026, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringsskap. Ikke utført andre større oppgraderinger.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja** Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 1980. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette. Installasjon AS monterte det elektriske anlegget ved nybygging.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no) når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det ble ikke fremlagt noe på befaringdagen.  
- 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.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.  
- Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.  
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

# Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Det anbefales å få gjennomført kontroll og eventuell spyling av drenerør og avløpsrør av kvalifisert fagpersonell, da alder og manglende dokumentasjon gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt fare for fuktproblemer, råteskader og dårlig inneklime i underetasje/kjeller.



Synlig grunnmursplast på sidene

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

- Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmuren har riss/mindre sprekker

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid. Tiltak må vurderes dersom det oppstår utvikling, for å unngå risiko for vanninntrenging eller ytterligere skader på konstruksjonen.



Oversikt



Oversikt



Skiferkledd ved inngang



Riss i puss på oversiden av boligen.

## Terrenghold

### Beskrivelse

Svakt skrånende tomt med flatt terreng på oversiden og foran boligen, som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset i innkjørsel og parkeringsområde.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av endringer i klima og værforhold kan det bli behov for tiltak i fremtiden.
- Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til vannansamlinger, noe som øker risikoen for fuktskader på bygningsmassen. Eventuelle tiltakskostnader bør vurderes av fagkyndig personell.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i boligen

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

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
  - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
  - Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
  - Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
  - Det bør gjennomføres radonmålinger.
  - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko ved forhøyede nivåer.
- For utleieboliger er det pålagt å måle radon og eventuelt iverksette tiltak dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.
- Radonmåling bør utføres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

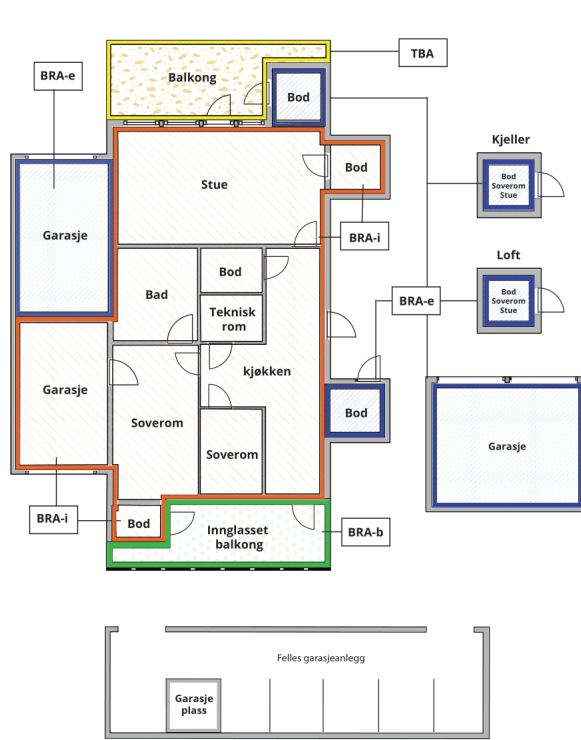
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76	26		102	
1. Etasje	85			85	26
<b>SUM</b>	<b>161</b>	<b>26</b>			<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang m/trapp, stue, bod, bod 2, vaskerom, toalettrom, soverom/kontor, soverom 2	Garasje	
1. Etasje	Gang, stue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kjøkken		

### Kommentar

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda med utgang fra stue

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

- Det er foretatt kontroll av boligens lovlighet opp mot godkjente og byggemeldte tegninger fra AS Trønderhus, datert 02.11.1978. Saksnummer hos Oppdal bygningsråd er 40/79.
- Det foreligger ingen ferdigattest for bygningen i kommunens arkiver. Det er registrert gitt rammetillatelse 14.02.1979 og utstedt midlertidig brukstillatelse 06.02.1980.

- Avvik og endringer:

Ved kontroll mot godkjente tegninger er det registrert flere avvik i boligens underetasje:

- Bruksendring: Arealer som på tegning er definert som "disponibelt rom" er slått sammen med hobbyrom og benyttes i dag som stue.

- Planløsning: Bod er utvidet slik at opprinnelig gang er fjernet. Toalettrom er flyttet til enden av gangen, og vaskerommet er omprosjektert/snudd slik at det nå strekker seg langs bygningskroppen.

Soverom: Opprinnelig soverom mot fremsiden er delt opp i to separate rom (soverom og soverom/kontor).

- Endringene i underetasjen, spesielt omdisponering fra tilleggsdel (bod/disp) til hoveddel (stue/soverom), er søknadspliktige og utløser krav om bruksendring.

- I boligens 1. etasje er det ikke registrert endringer i forhold til godkjente tegninger.

- Ikke-utførte tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at det i 1982 ble søkt om og godkjent tilbygg av tak over inngangsparti på forsiden av boligen (saksnummer 8/82 hos Oppdal Bygningsråd). Dette tiltaket er aldri blitt oppført.

- Informasjon om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er oppført i tråd med gitte tillatelser, er bruken lovlig selv om ferdigattest mangler. Det presiseres imidlertid at eventuelle ulovlige byggetiltak eller avvik fra godkjente tegninger ikke blir automatisk godkjent. Det er eiers ansvar at byggets utførelse samsvarer med gitte tillatelser.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* - Det er foretatt kontroll av bygningens lovlighet opp mot godkjente tegninger fra Oppdal Bygningsråd, arkivert under saksnummer 102/87.

- Ifølge matrikelopplysninger ble det gitt rammetillatelse for garasjen 01.06.1987, og bygget er registrert tatt i bruk 01.12.1987. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

- Endringer og bruk:

Innvendig i garasjen er det satt opp en skillevegg mot naboseksjonen. Utover dette er det ikke registrert endringer på bygget. Montering av en slik skillevegg er ikke søknadspliktig som bruksendring, men det gjøres oppmerksom på at endrede eier- og bruksforhold bør avklares formelt og eventuelt meldes til kommunen.

- Eiendomsforhold og rettigheter:

Garasjen er i sin helhet oppført på eiendommen Roseringen 13, til tross for at Roseringen 5 (denne eiendommen) eier halve garasjebygget. Det er ved befarings ikke fremlagt dokumentasjon eller avtaler som regulerer tomteleie, gjenkjøpsrett eller andre juridiske forhold mellom de to eiendommene.

- Generell info om ferdigattest:

Det utstedes ikke lenger ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygningen er oppført i samsvar med gitte tillatelser og godkjente tegninger, anses bruken som lovlig. Det er eiers ansvar å påse at bygget er utført i tråd med den opprinnelige tillatelsen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Asgeir Bakk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	20	237		0	1166.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Roseringen 13

### Hjemmelshaver

Bakk Asgeir

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1987

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.  
Registrert tatt i bruk 01.12.1987

### Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

### Beskrivelse

Halvpart av dobbelgarasje oppført på ett plan.

Bygningen er oppført med støpt gulv på ringmur. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig stående trekledning. Bygningen er utstyrt med overflatebehandlede trevinduer med enkel glassflate og inngangsdør i tre. Adkomst skjer via leddport i trekonstruksjon. Det er installert strømuttak i enheten.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med åpne, skrå himlingsflater innvendig, noe som gir god takhøyde. Garasjen er innvendig delt med skillevegg i tre mot naboseksjonen.

### Oppgraderinger:

I 2025 ble det utført omfattende vedlikehold på taket. Det ble montert ny takteking i form av stålplater, samt nye takrenner og nedløp.

- Det gjøres oppmerksom på at taket er montert uten snøfangere. Dette er et krav i henhold til byggeår ved bruk av glatt takteking for å hindre snøras.

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

## Tilbygg / modernisering

2025    Modernisering    Montert ny takteking, nye takrenner og nedløp. Faglært arbeid av Olav Solberg AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.03.2026	Tilsendt av megler	Gjennomgått	10	Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026	Tilsendt av megler. Det er kontrollert følgende dokumenter. - Byggetegninger for bolig og garasje. - Opplysninger om fyringsanlegget - Midlertidig brukstillatelse - Matrikkelrapport Ambita	Gjennomgått	20	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	23.04.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	Bekreftet av selger pr. tekstmelding 25.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.