

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sunndalsvegen 1082, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 193, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 829 m² BRA-i: 559 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 11741-1578

Referansenummer: JR4964

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

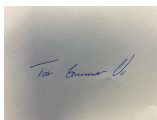
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har stor bygningsmasse med flere boenheter og dagens eier har foretatt vesentlige oppgraderinger siden slutten på 1990 tallet. Det meste av arbeidet med unntak av det elektriske anlegget (Nyvold installasjon AS) og rørleggerarbeider (Comfort og Oppdal VVS) er utført av eier selv. Med tanke på den store bygningsmassen må det påregnes løpende vedlikehold av bygningsdelene. Enkelte av våtrommene har nådd en slik alder at oppgraderinger må påregnes, da også vann og avløpsrør. Det registreres også avvik i forbindelse med fall mot sluk i enkelte av badene samt usikker vannsikkerhet i enkelte bad. Enkelte skjevheter registreres i etasjeskillene, noe som til en viss grad er normalt i eldre bygninger. Det ble på befaringsdagen stedvis registrert fukt i kjelleren, uten at dette vurderes å ha noen stor betydning i eldste delen. Det bør dreneres ved tilbygget til kjelleren. Taktekking på den vestlige delen må på grunn av alder og slitasje skiftes, da også renner og beslag. Godkjente takstiger må monteres. Utvendig panel er generelt slitt og utskiftninger/vedlikehold må påregnes. Det ble stedvis registrert skader i vindtetting i forbindelse med vegger. Det registreres enkelte avvik i forbindelse med terrasser og utbedringer/vedlikehold må påregnes. Enkelte vinduer har nådd en slik alder at utskiftninger må påregnes. Noen avvik registreres i forbindelse med pipene og tiltak må påregnes. Det anbefales at dokumentasjon på at branncelleinndelingen er ivaretatt innhentes. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på eldste del av bygningen opplyses å være kamiplater fra ca 2014. Metallplater av eldre dato over takoppløft men opplyses å være montert i 2014.

Taktekkingen på tilbygg fra 1965 er av skifertakstein på taksid mot hovedvei og eternittak på taksid mot sør.

Takoverbygget ved hovedinngang er tekket med betongstein og er lagt i 2024.

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at takbeslag på eldste del ble skiftet i forbindelse med ny taktekking i ca 2014. Ellers beslag av eldre dato.

Veggene i eldste delen har tømmerkonstruksjon og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Ukjent alder på en del av panelet men eier opplyser at en del av det liggende panelet er utskiftet for ca 10 år siden. Selve veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning fra 1965. Det opplyses at innvendige overflater på yttervegger ble revet inn til stenderverk i ca 2010. Ukjent om dette gjelder i alle rom/etasjer.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er panelte skråhimlinger på loftene. Tilkomst til hanebjelkeloft over eldste del er via luke i gang. Takkonstruksjonen er fra henholdsvis 1927 og 1965. Det er ikke etablert spesiell lufting av konstruksjonen, noe som var vanlig ved byggeåret. Det opplyses at det ble etablert vindsperre ved utskifting av taktekking på eldste delen.

Vinduene i hovedleiligheten er med 2 og 3-lags glass og 2+1 lags glass i hovedsak fra tidsrommet 1979-1988. Samt vinduer med koblet glass av eldre dato i 2 rom på loft. Det opplyses at

kjøkkenvinduene er av noe nyere dato og er med ekstra lydisolering. Ett vindu i 2. etasje og 2 vinduer på loft er datert 2008. Leiligheten i 1. etasje i hoveddelen har vinduer med 2 og 3-lags glass og 2+1 lags glass datert 1976-1988. Leiligheten i 2. etasje i hoveddelen har vinduer med 2 og 3-lags glass datert 1986. Leilighet vest 1. etasje har vinduer med koblet glass fra byggeår. (Pusset og malt i 2024) Leiligheten i 2. etasje i vestdelen har vinduer med 2 og 3-lags glass i hovedsak datert 2008-2010. 2 stk vinduer i leiligheten er med 2-lags glass datert 1965 og 1986. I 3. etasje er det vinduer med 2+1 lags glass av eldre dato. I kjeller er det vinduer med 2-lags glass og koblet glass av eldre dato. Eier opplyser at det er foretatt vedlikehold/maling av enkelte vinduer i 2024.

Hovedleiligheten har hovedinngangsdør i tre og er av eldre dato. Terrassedør med 2-lags glass datert 1999. Hovedinngangsdører til leiligheter er tredører av eldre dato med 2-lags glass. Terrassedør i leilighet 1. etasje midtre del har terrassedør med 2-lags glass av eldre dato. Ene terrassedør i leilighet vest 2. etasje har terrassedør med 2-lags glass datert 2004. Terrassedør i leilighet vest 1. etasje har terrassedør med 3-lags glass datert 1981 (Innsatt i 2024). I kjeller er det ytterdører og porter av varierende alder. Balkongdør på loft i hovedleilighet er med 2-lags glass og er av nyere dato.

Det er enkelte ytterdører av nyere dato. Det kan nevnes 3 terrassedører i hovedleiligheten samt en 2-fløyet terrassedør i 2. etasje i leilighet vest og en kjellerdør. Dørene fremstår med normale slitasjer. Glass i terrassedøren fra stue i leilighet vest 2. etasje er skiftet i 2025 etter skade forårsaket av vind.

Det er etablert balkong mot øst med tilkomst fra soverom på loft i hovedleiligheten samt terrasser med tilkomst fra gang og soverom i 2. etasje. Det er tilhørende terrasser mot sør og mot vest fra øvrige leiligheter. Terrassene er oppført i tre og har tette gulv med varierende tekking av papp, presenning og glassfiber. Det opplyses at tekking over terrasse tilhørende leilighet mot vest i 1. etasje ble utskiftet i 2023 etter lekkasje ned til underliggende lagerrom. Deler av terrassene og balkongen ligger i hovedsak over boligrom og lagerrom, og er en risikokonstruksjon hvor det er en forutsetning at lufting er ivaretatt og tekkingen er tett. Det opplyses at tekking av veranda på midtre del ble utskiftet i 2013. Det ble i 2024 oppført et takoverbygg over terrasse vest.

Det er etablert en terrasse med tilkomst fra stue i hovedleilighet samt fra terreng via trapp. Terrassen er belagt med granittstein. Det opplyses at det er etablert metallplater under granittstein. Fremste del av terrassen er oppført over steinmur og har skiferheller som gulv.

Det er etablert en steintrapp ved hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

Det er etablert en utvendig tretrapp opp til leilighet i 2. etasje i hoveddelen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, furugulv, fliser og belegg.

Veggene har malt tapet, malt og umalt trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater, malt og umalt trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater er oppgradert over tid og sist noen oppgraderinger av leiligheter i 2013.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1927 i eldste del og fra 1965 i tilbygg. Det opplyses at det er etablert gipsplater som er opphengt i lydbøyler i etasjeskillet mellom leilighetene. Eier opplyser at det ikke er foretatt radonmåling i hans eie.

Boligen har to teglstenspiper i eldste delen. Det opplyses at det ble innlagt stålrør i begge pipene i ca 2016. Det er tilkoblet vedovner i stue i utleieleilighetene samt vedovn i kjeller og 2 vedovner i 1.

Beskrivelse av eiendommen

etasje i hovedleilighet. Det er skiftet pipetopp fra hanebjelkeloft og opp på teglstenspipen mot øst i ca 2016. Sotluker er etablert i kjeller.

Det er etablert elemnetpipe med teglstenstopp i tilbygget del. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje samt i gang i 2. etasje. Sotluke er etablert i 1. etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Skifermurer og betongmur mot terreng.

Boligen har malt tretrapper.

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører i hovedsak av eldre dato. Dører i leilighet vest 2. og 3. etasje har furufyllingdører av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Veggene har fliser samt panel på yttervegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og har panelovn som varmekilde. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet er innredet med servant, utslagsvask, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

Bad leilighet midtre

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført av eier.

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Gulvet er flislagt (2015) og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 45mm fall mot sluk fra gulv ved dør.

Det er plastsluk og smøremembran fra 2015 med ukjent utførelse.

Sluket opplyses å være fra ca 1996.

Rommet har servant, toalett og åpen dusj. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Det bemerkes at veggen er en tømmervegg og det er derfor ikke forsvarlig kontrollert med tanke på fukt. Ved overflatesøk på badet ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Bad leilighet vestre

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Veggene har fliser og malt panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 30mm. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusj med halvvegger.

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte i dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredning.

Bad 2. etasje vestre del

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Veggene har fliser på vegger i dusjsone, ellers baderomsplater. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 30mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Fall mot sluk fra nærmeste servant. flatt og fall fra sluk i området ved bereder og vaskemaskin.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/innredning i rommet fremstår uten skader

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

Bad 2. etasje midtre del

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Veggene har fliser og baderomsplater fra 2013. Taket har malt panel av eldre dato.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er samme høyde mellom gulv ved dørterskel og topp slukrist. Ca 10mm motfall fra gulv ved dørterskel og frem til midten av rommet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Bereder er også etablert i rommet.

Det er naturlig ventilering.

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

Bad hovedleilighet

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppgradert i ca 1999 av eier.

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har søyleservant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte i dørblad.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i midtre leilighet 1. etasje har innredning med glatte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg for vaskemaskin.

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

Kjøkkenet i leilighet vestre 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen er kjøpt brukt og innsatt i ca 2021.

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

Kjøkkenet i hovedleiligheten har innredning med glatte fronter fra ca 2010 og innredningen med profilerte fronter av eldre dato.

Benkeplaten er av heltre og stein samt metallbeslag ved oppvaskum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet midtre del 2. etasje har innredning med glatte fronter og profilerte fronter av varierende alder, hvor sist oppusset og skiftet

Beskrivelse av eiendommen

noen skap i 2023. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende metallbeslag ved oppvaskkum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 2. etasje vest har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Ut over noen mindre overflateskader/slitasje fremstår innredningen med normal funksjon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Servant er av eldre dato. Rommet har naturlig avtrekk.

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig avtrekk.

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt panel og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og røropplegg av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør og er i hovedsak av eldre dato. Hovedstoppekran er etablert i kjeller.

Det er avløpsrør av plast og støpejern og delvis av eldre dato. Det opplyses at det er foretatt noen utskiftninger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken men omfanget av dette er ukjent.

Kloakk er luftet over tak. Det er delvis plastsluk og delvis soilsluk.

Boligen har naturlig ventilasjon delvis med åpningsvinduer med ventiler og delvis med ventiler i yttervegger.

Det er etablert flere varmtvannsberedere i bygningen. I kjeller er det en bereder på 287 L datert 2011. Ellers er det en bereder i leilighet midt 2. etasje på 200L datert 2005. I 2. etasje i leilighet vest er det etablert en bereder på 200 L av ukjent men nyere dato. Berederne fremstår i god stand. Det er ikke opplyst om avvik. Det anbefales etablering av fast strømtilkobling for beredere der dette ikke er etablert.

Det er etablert en varmtbvanntank i kjeller på ca 120L. Tanken er av eldre dato.

Det er etablert flere sikringsskap med automatsikringer i boligen.

Eier opplyser at alle sikringsskapene er utskiftet i tidsrommet 2000-2013. Henviser ellers til utarbeidet rapport fra el.kontroll i 2023 hvor mangler er utbedret i september 2024.

Det er etablert røykvarslere i alle leilighetene.

Brannslukningsapparat ble ikke påvist i alle leiligheter/etasjer. Det må påregnes etablering av brannslukningsapparat i alle etasjer i alle leilighetene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at bygningen står på fjell.

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Det ble ikke registrert tegn til utvendig fuksikring ved grunnmur ved hoveddelen. Det registreres grunnmursplast ved tilbygg til kjeller.

Eldste deler av boligen har natursteinsmur som er opp mot 1m tykke.

Bygningen har betonggrunnmur ved lagerrom mot vest. Muren er utvendig kledd med selvlagde betongheller.

Bygningen ligger ikke i flom eller rasutsatt område. Det er i hovedsak etablert terrengfall fra grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2013.

Bygningen har privat renseanlegg type biovac med stor nedgravd

tank fra 2013. Det opplyses at rensset vann går i bekk. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder og fra før 1995.

Eiendommen er tilknyttet Svorunda vassverk. Det foreligger godkjent utslippstillatelse for renseanlegget. TG 2 er satt på grunn av utvendige vannledninger av eldre dato.

Det er en nedgravd oljetank av ukjent type ved øvre side av RV 70.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

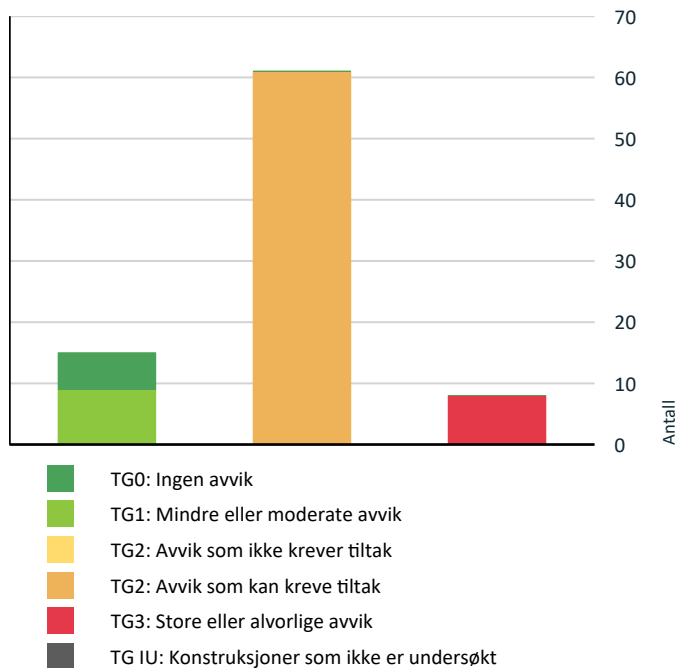
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke detaljerte plantegninger av hver etasje. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

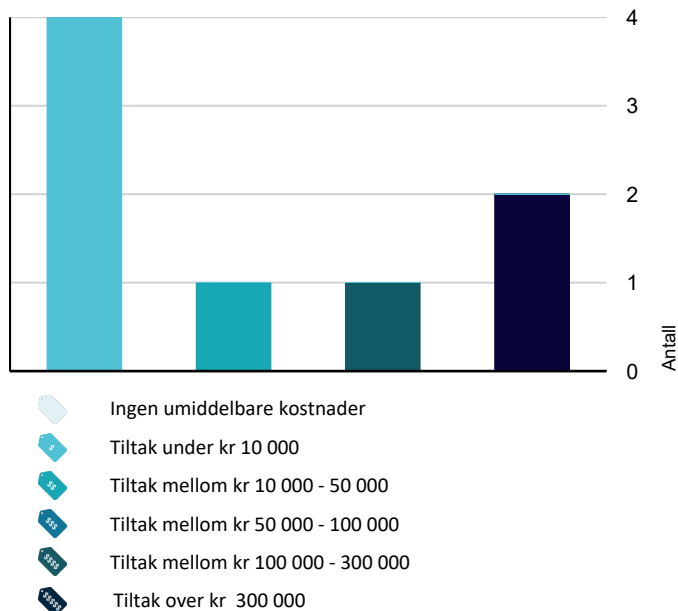
Sammendrag av boligens tilstand

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

Med tanke på den store bygningsmassen er det ikke foretatt beskrivelser ned på detaljnivå for alle bygningsdeler. Det er kun hovedbygningen som er vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Taktekking - tilbygget del	Gå til side
! Utvendig > Terrasse hovedleilighet	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Overflater Gulv	Gå til side
! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 2. etasje vest > Avtrekk	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Taktekking - Over hovedinngang	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon - tilbygg	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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter -
lagerrom mot vest [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken leilighet vestre >
Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken leilighet vestre >
Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken midtre leilighet >
Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Overflater
Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Sluk,
membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet >
Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom 2. etasje midtre
del > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 2. etasje midtre del >
Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Sluk, [Gå til side](#)
membran og tettesjikt

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > [Gå til side](#)
Ventilasjon

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > [Gå til side](#)
Overflater Gulv

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > Sluk, [Gå til side](#)
membran og tettesjikt

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > [Gå til side](#)
Ventilasjon

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom 2. etasje vest > [Gå til side](#)
Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1927

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Kommentar

Ifølge Norges bebyggelse

Tilbygg / modernisering

1965	Modernisering	Oppført tilbygg mot vest.
1998	Modernisering	Det er foretatt løpende oppgraderinger av bygningen fra slutten av 1990 tallet og opp til i dag.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på eldste del av bygningen opplyses å være kamiplater fra ca 2014. Metallplater av eldre dato over takoppløft men opplyses å være montert i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll fra bakkenivå fremstår taktekingen uten synlige skader. Undertaket er av eldre dato og det registreres tegn til råte i undertaket ved takutstikk over terrasse for midtre leilighet i 2. etasje. Ikke kontrollert ved øvrige deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av undertaket ved takutstikk med tanke på eventuell negativ utvikling av råte. Det er nærliggende å tro at råten har oppstått før utskifting av taktekingen.



Taktekking - tilbygget del

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygg fra 1965 er av skifertakstein på taksida mot hovedvei og eternittak på taksida mot sør.

Årstall: 1965

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket på tilbygg. Ved en visuell kontroll fra bakkenivå ble det registrert slitasje på taktekingen. Det bemerkes at eternit inneholder asbest og må ved fjerning håndteres deretter. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer ved kontroll av innvendig tilgjengelige skråhimlinger. Det bemerkes stedvis råte i vindskibord på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder på takteking og undertak må utskifting påregnes. Da også vindskibord og beslag.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Takteking - Over hovedinngang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takoverbygget ved hovedinngang er tekket med betongstein og er lagt i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen ble utskiftet i 2024 etter en lekkasje. Undertaket er ikke skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Taktekingen fremstår i god stand, men det mangler beslag i overgangen tak/vegg.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at takbeslag på eldste del ble skiftet i forbindelse med ny takteking i ca 2014. Ellers beslag av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert snøfangere, samt også manglende takrenne ved inngang til leiligheter og på takside mot sør på tilbygg. Enkelte taknedløp har frostspreng. Det registreres at takbeslag ved piper har slitasje og usikker tetting. Takstigen er bølgestiger og er festet med tau til pipe, eier opplyser at enkelte av stigen er festet til møneås, men dette er ikke tilstrekkelig i forhold til krav. Det er ikke montert takstige for pipe i tilbygg. Det bemerkes stedvis kort avstand mellom panel og taktekkning i overgangen mellom eldste del og tilbygg, med fare for sen uttørking og råte. Det er manglende takrenner og beslag ved tilbygget kjellerdel og i forbindelse med enkelte terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng samt montering av snøfangere. Det må monteres godkjente takstiger opp til pipene. Det anbefales også etablering av heldekkende beslag ved alle piper samt utskifting av takrenner med rust, og etablering av beslag der dette mangler ved terrasser/verandaer etc. Ved utskifting av taktekkning på tilbygget del må det etableres nye beslag.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste delen har tømmerkonstruksjon og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Ukjent alder på en del av panelet men eier opplyser at en del av det liggende panelet er utskiftet for ca 10 år siden. Selve veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av panelet på eldste del er slitt. Det ble ved befaring i 2024 stedvis registrert skader i vindtettingen på grunn av fugl. Eier har i 2025 etablert utvendig panel der dette manglet, og opplyser at vindtettingen er utskiftet der denne var skadet. Det ble ikke registrert tegn til musesperre bak utvendig panel. Ved kontroll bak utvendig kledning ved kjøkken ble det i 2024 registrert isolasjon som ikke var dekket av vindsperre. Det er i dag etablert asfaltapp under panelet, men ukjent hvordan dette er utført ellers bak panelet. Det er kort avstand mellom terreng og panel utvendig ved kjeller med fare for fuktopptrekk/råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med utvendig vindtetting samt også etablere større avstand mellom terreng og panel der dette er mulig.



1 TG 2 Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning fra 1965. Det opplyses at innvendige overflater på yttervegger ble revet inn til stenderverk i ca 2010. Ukjent om dette gjelder i alle rom/etasjer.

Tilstandsrapport

Årstall: 1965

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Panelet er slitt og ukjent om det er etablert lufting/musesperre. Det bemerkes også manglende panel under ett loftsvindu og stedvis kort avstand mellom panel og terreng ved nordvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder og slitasje må det påregnes utskiftinger/vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er panelte skråhimlinger på loftene. Tilkomst til hanebjelkeloft over eldste del er via luke i gang. Takkonstruksjonen er fra henholdsvis 1927 og 1965. Det er ikke etablert spesiell lufting av konstruksjonen, noe som var vanlig ved byggeåret. Det opplyses at det ble etablert vindsperre ved utskifting av taktekking på eldste delen.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av hanebjelkeloft i eldste del av bygningen registreres det stedvis fuktskjolder. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt slik at dette kan ha oppstått før utskifting av taktekkingen. Det registreres stedvis misfarging i taktro og da spesielt ved takoppløft, noe som kan skyldes begrenset lufting. Sperrene er delvis ikke barket og det registreres tegn til tidligere aktivitet av barkebiller. Ved utvendig kontroll fra veranda i 2. etasje kunne det stedvis registreres råte i undertak ved takutstikk, uten at dette i seg selv har noen konstruksjonsmessig betydning. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader i innvendige skråhimlinger i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av hanebjelkeloft med tanke på eventuell kondensering samt nærmere undersøkelser i forhold til stedvis råte i undertak ved takutstikk.

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduene i hovedleiligheten er med 2 og 3-lags glass og 2+1 lags glass i hovedsak fra tidsrommet 1979-1988. Samt vinduer med koblet glass av eldre dato i 2 rom på loft. Det opplyses at kjøkkenvinduene er av noe nyere dato og er med ekstra lydisolering. Ett vindu i 2. etasje og 2 vinduer på loft er datert 2008. Leiligheten i 1. etasje i hoveddelen har vinduer med 2 og 3-lags glass og 2+1 lags glass datert 1976-1988. Leiligheten i 2. etasje i hoveddelen har vinduer med 2 og 3-lags glass datert 1986. Leilighet vest 1. etasje har vinduer med koblet glass fra byggeår. (Pusset og malt i 2024) Leiligheten i 2. etasje i vestdelen har vinduer med 2 og 3-lags glass i hovedsak datert 2008-2010. 2 stk vinduer i leiligheten er med 2-lags glass datert 1965 og 1986. I 3. etasje er det vinduer med 2+1 lags glass av eldre dato. I kjeller er det vinduer med 2-lags glass og koblet glass av eldre dato. Eier opplyser at det er foretatt vedlikehold/maling av enkelte vinduer i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra byggeår og frem til 1988 er generelt slitte. Det bemerkes sprekk i kjøkkenvindu i hovedleilighet samt i gang og på loft i hovedleilighet. Med tanke på alder må det på vinduene opp til 1988 kunne påregnes punkteringer og punkteringer ble påvist på enkelte vinduer. Ved enkelte av de nyeste vinduene var det i 2024 gjenstående arbeider med vindtetting og utvendig belistning men det meste av dette er utbedret. Vindtettingen rundt vinduene var ikke synlig for kontroll. Noen vinduer tar i karm og da spesielt i kjeller. Det er montert omramming rundt tre vinduer i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold av de eldste vinduene. Montere vindtetting under vinduer der dette mangler.

Tilstandsrapport



Mangler vindtetting under vinduet.



Dører

Hovedleiligheten har hovedinngangsdør i tre og er av eldre dato. Terrassedør med 2-lags glass datert 1999. Hovedinngangsdører til leiligheter er tredører av eldre dato med 2-lags glass. Terrassedør i leilighet 1. etasje midtre del har terrassedør med 2-lags glass av eldre dato. Ene terrassedør i leilighet vest 2. etasje har terrassedør med 2-lags glass datert 2004. Terrassedør i leilighet vest 1. etasje har terrassedør med 3-lags glass datert 1981(Innsatt i 2024). I kjeller er det ytterdører og porter av varierende alder. Balkongdør på loft i hovedleilighet er med 2-lags glass og er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Dørene er slitte og enkelte tar i terskel ved åpning, dette gjelder også 2-fløyet hovedinngangsdør i kjeller. Det bemerkes at terrassedøren fra 2004 samt balkongdør på loft i hovedleilighet mangler dørlås og har uoriginale dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskiftinger og justering av dørene samt montere dørlås på dører der dette mangler.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører - 2

Det er enkelte ytterdører av nyere dato. Det kan nevnes 3 terrassedører i hovedleiligheten samt en 2-fløyet terrassedør i 2. etasje i leilighet vest og en kjellerdør. Dørene fremstår med normale slitasjer. Glass i terrassedøren fra stue i leilighet vest 2. etasje er skiftet i 2025 etter skade forårsaket av vind.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong mot øst med tilkomst fra soverom på loft i hovedleiligheten samt terrasser med tilkomst fra gang og soverom i 2. etasje. Det er tilhørende terrasser mot sør og mot vest fra øvrige leiligheter. Terrassene er oppført i tre og har tette gulv med varierende tekking av papp, presenning og glassfiber. Det opplyses at tekking over terrasse tilhørende leilighet mot vest i 1. etasje ble utskiftet i 2023 etter lekkasje ned til underliggende lagerrom. Deler av terrassene og balkongen ligger i hovedsak over boligrom og lagerrom, og er en risikokonstruksjon hvor det er en forutsetning at lufting er ivarettatt og tekkingen er tett. Det opplyses at tekking av veranda på midtre del ble utskiftet i 2013. Det ble i 2024 oppført et takoverbygg over terrasse vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

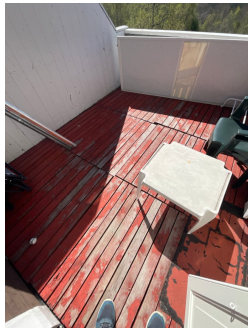
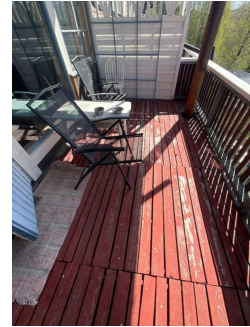
Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassene og rekkverk er generelt slitte og har behov for overflatebehandling. Det er synlig tettesjikt over tilbygget kjeller. Tekkingen fremstår med slitasje. Terrassene er delvis oppført som en lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av tekking/konstruksjon. Med tanke på alder har tettesjikt under midtre terrasser er det usikker tetting på disse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav til heving av rekkverk opp til dagens forskriftskrav. Utskiftinger og vedlikehold av terrasser må påregnes. I forbindelse med vedlikehold anbefales en kontroll av tettesjikt og lufting av konstruksjon der dette er mulig. Eier opplyser at det vil bli foretatt overflatebehandling av enkelte terrassegulv og rekkverk før salg.



Terrasse hovedleilighet

Det er etablert en terrasse med tilkomst fra stue i hovedleilighet samt fra terreng via trapp. Terrassen er belagt med granittstein. Det opplyses at det er etablert metallplater under granittstein. Fremste del av terrassen er oppført over steinmur og har skiferheller som gulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

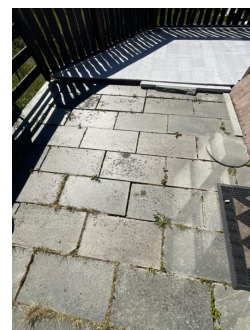
Tekkingen er utett og det registreres fukt i tak og i takbjelke i underliggende bad. Det bemerkes at rekkverk er lavere enn dagens krav. Det registreres vedlikeholdsbehov for del av terrasse med skifergulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas oppgradering og utbedring av lekkasjer. Underliggende konstruksjon må kontrolleres og tørkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendige trapper

Det er etablert en steintrapp ved hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper - 2

Det er etablert en utvendig tretrapp opp til leilighet i 2. etasje i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at trappen er bratt og har korte inntrinn og da spesielt i forbindelse med sving i toppen av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales annen utforming av trappen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, furugulv, fliser og belegg. Veggene har malt tapet, malt og umalt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt og umalt trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater er oppgradert over tid og sist noen oppgraderinger av leiligheter i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert større skader på innvendige overflater. Det bemerkes at enkelte overflater er av eldre dato og naturlig nok har slitasjer. Det ble stedvis ble registrert muselort i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes enkelte oppgraderinger/ferdgstilling/maling av overflater. Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak i forbindelse med at det enkelte steder ble registrert muselort.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1927 i eldste del og fra 1965 i tilbygg. Det opplyses at det er etablert gipsplater som er opphengt i lydbøyler i etasjeskillet mellom leilighetene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det registreres stedvis skjevheter i etasjeskillet og opp mot 50mm gjennom rommet i gang i leilighet i 2. etasje i eldste del av bygningen. Skjevheter må til en viss grad kunne påregnes i eldre boliger da det ikke var samme krav til dimensjonering og planhet. Det er oppsatt stolper i underliggende leilighet som ekstra understøtting. Det bemerkes også stedvis knirk i gulv. I kjeller registreres det ujevnheter i tak samt noen manglende himlingsplater. Det forutsettes at etasjeskillet er riktig oppbygget med tanke på brannskille mellom leiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Det anbefales observasjoner med tanke på eventuelle endringer av skjevheter samt fremskaffe eventuell dokumentasjon på at brannkrav er ivaretatt. Dersom oppretting skal foretas og eventuell oppgradering av brannskille vil dette ha en ganske høy kostnad og det anbefales i så tilfelle å innhente en pris fra utførende. Såfremt brannskille er i henhold til krav vurderes det å ikke være behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Eier opplyser at det ikke er foretatt radonmåling i hans eie.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to teglstenspiper i eldste delen. Det opplyses at det ble innlagt stålrør i begge pipene i ca 2016. Det er tilkoblet vedovner i stue i utleieleilighetene samt vedovn i kjeller og 2 vedovner i 1. etasje i hovedleilighet. Det er skiftet pipetopp fra hanebjelkeloft og opp på teglstenspipen mot øst i ca 2016. Sotluker er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Det registreres riss i pusslaget på pipe i leilighet i 1. etasje i eldste del av bygningen. På loft i hovedleiligheten er vedovn frakoblet og røykrørstilkobling er kun tettet med isolasjon. Det er noe kort plate på gulv under vedovner i 1. etasje i hovedleilighet. Kravet til lengde er minimum 30 cm foran vedinnlegg. Vedovner er i hovedsak av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull etter tidligere tilkoblet vedovn må tettes forsvarlig, eventuelt at vedovn tilkobles. Påse at plater på gulv under vedinnlegg er tilstrekkelig lange. Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for kontroll.

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted -tilbygget del

Det er etablert elemnetpipe med teglstenstopp i tilbygget del. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje samt i gang i 2. etasje. Sotluke er etablert i 1. etasje.

Årstall: 1965

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Sotluke har noe vanskelig tilkomst bak vedovn. Hull etter tidligere tilkoblet vedovn i soverom er kun tettet med isolasjon. Vedovn i gang i 2. etasje i leilighet vest har kort avstand til brennbart materiale. Det bemerkes også manglende pipetopp samt generelt slitt skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull etter tidligere røykrør må tettes forsvarlig. Det må foretas tiltak slik at avstand mellom vedovn og brennbart materiale tilfredstiller krav. Det anbefales etablering av pipetopp. Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for kontroll og avvik utbedres deretter.

Tilstandsrapport



Kort avstand vedovn/brennbart materiale.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Skifermurer og betongmur mot terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at det tidvis kan være fuktinntrengning i bod under kjøkken for hovedleilighet. På befaringsdagen ble det også registrert fukt i nedre del av betongvegg og på gulv i lagerrom mot vest.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom fuktinntrekk skal unngås må det foretas tiltak med utvendig fuktsikring/drenering. Det er delvis fjell opp i kjellerplan, noe som kan vanskeliggjøre drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

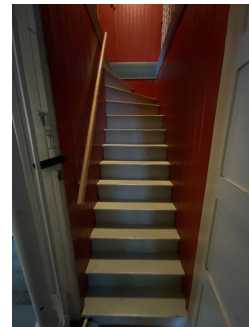
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

I trapp mellom 1. og 2. etasje i hovedleiligheten bemerkes lavt rekkverk og åpninger over 10cm i rekkverk. Det mangler håndløper på vegg. Det mangler håndløper på vegg på ene side i de 3 andre trappene. Trappen opp til loft i leilighet vest er bratt og har korte inntrinn og er ikke i henhold til krav som intertrapp mellom etasjer med boligrom. Det er åpninger over 10 cm i rekkverk på trapp opp til loft i hovedleiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til heving av rekkverk og redusering av åpninger men anbefales. Det må monteres håndløper i trappeløp på trapp mellom 1. etasje og 2. etasje i hovedleiligheten. Med tanke på bredde i trappeløp er det usikkert om håndløper kan monteres i trapp opp til 2. etasje i leilighet vest og i trapp opp til loft i hovedleilighet. Det anbefales annen utforming/løsning på trapp opp til loft i leilighet vest, hvor det også bemerkes lav overhøyde.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører i hovedsak av eldre dato. Dører i leilighet vest 2. og 3. etasje har furufyllingdører av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Det bemerkes også slarke i enkelte dørhåndtak. Ut over dette fremstår dørene med normal funksjon og i normalt god stand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser samt panel på yttervegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Det registreres fukt i tak på grunn av lekkasje fra overliggende terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedringer. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har panelovn som varmekilde. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis kalkutslag i flisfuger. Det ble ved befaring i 2024 indikert fukt i gulv. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt i 2025, slik at fukten i 2024 kan skyldes kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner med tanke på tidligere registrert fukt.



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble i 2024 registrert fukt i gulv. Det er ukjent utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Observasjoner anbefales.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant, utslagsvask, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres tegn til avrenning fra blandebeholder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på tetthet i rørkoblinger.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte samt tilluftspalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv ved befaring i 2024. Det ble i 2025 ikke indikert fukt, noe som kan tyde på tidvis kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner med tanke på eventuell negativ utvikling av fukt i gulv. Det anbefales at det til en hver tid er litt varme i rommet.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel. Taket har panel.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke vanntett veggoverflate i våtzone rundt servant. Det bemerkes også misfarging i flisfuger i dusjsone samt malingsslitasje på panel ved servant. Membran bak veggfliser har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at det etableres vanntett veggoverflate ved servant. På grunn av alder på veggoverflater bør en oppgradering planlegges.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 30mm. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe misfarging i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

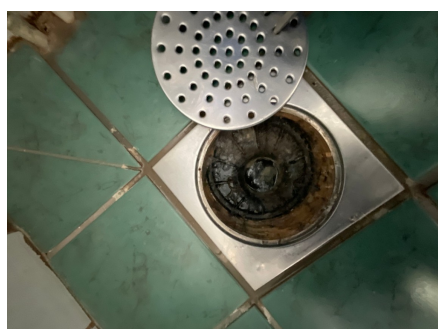
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran. Det bemerkes at det ikke er etablert tetting/membran minimum 25mm opp ved rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusj med halvvegger.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det registreres kondensering på toalettsisterne og nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Foreta nærmere undersøkelser vedrørende kondens på wc sisterner.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte i dørblad.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Rommet har naturlig ventilasjon ved ventil i yttervegg. Det er viktig at ventil til en hver tid er åpen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Hulltaking mot diussjone var ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredning.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført av eier.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres svertesopp/ misfarging i flisfuger i dusjsone. Ut over dette ble det ikke registrert synlige skader på vegger eller i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaske bort svertesopp og bedre ventilasjonen i rommet.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt (2015) og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 45mm fall mot sluk fra gulv ved dør.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres sprekk i en gulvflis samt bom i enkelte fliser. Det bemerkes også misfarging i flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedring av bom da det ikke ble registrert løse fliser på befaringsdagen. Eventuelt fornying av silikonfuger.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra 2015 med ukjent utførelse. Sluket opplyses å være fra ca 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installering av tett dusjkabinett anbefales.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og åpen dusj. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder.

Årstall: 1996

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstell: 1996

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Det bemerkes at veggene er en tømmervegg og det er derfor ikke forsvarlig kontrollert med tanke på fukt. Ved overflatesøk på badet ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Årstell: 1996

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppgradert i ca 1999 av eier.

Tilstandsrapport

Årstall: 1999

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis misfarging i flisfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran og fliser er ca 24 år og en oppgradering av rommet anbefales.



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 12mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Dette er mindre enn kravet på minimum 25mm mellom topp slukrist og høyeste punkt synlig membran ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra servant er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak må det påses at silikonfuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt. Ved oppgradering av rommet må det etableres tilstrekkelig vannsikring ved dørterskel.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er et soilsluk av eldre dato med ukjent tetting rundt sluket. Eldre soilsluk har ikke orginal klemtring, med fare for fukt i konstruksjonen. Det bemerkes også at tetting rundt røroppstikk er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har søyleservant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr fremstår med normal funksjon men det bemerkes alder. Det bemerkes en liten skade i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tiluftspalte i dørblad.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

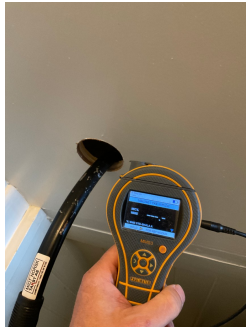
Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater fra 2013. Taket har malt panel av eldre dato.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik. Det bemerkes noen sprekker i våtromsplater over dør og ved innfesting for vannrør i samme område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er samme høyde mellom gulv ved dørterskel og topp slukrist. Ca 10mm motfall fra gulv ved dørterskel og frem til midten av rommet.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

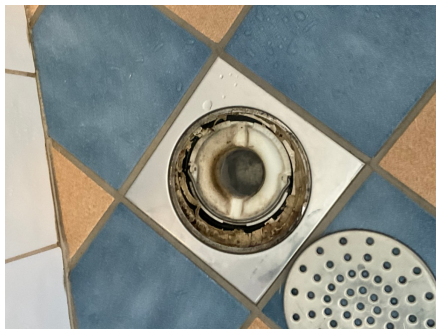
Det ble målt Ca 10mm motfall fra gulv ved dørterskel og frem til midten av rommet. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Ved en eventuell lekkasje fra servant og vaskemaskin kan lekkasjevann avrenne tilstøtende rom. Det er etablert terskel ved dør, men det er ikke etablert membran bak list her. Det bemerkes også at silikonfuge i overgangen gulv/vegg har mistet vedheft. TG 3 er satt på grunn av stedvis motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes etablering av fuksikring ved dørterskel for at vannsikkerheten skal være ivarettatt. Estimert kostnad gjelder lokal utbedring ved dørterskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

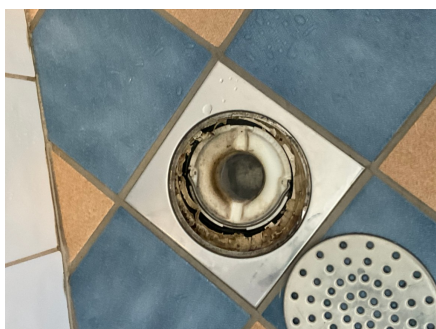
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke synlig bruk av membran/slukmansjett, eller fremlagt dokumentasjon på membran. Det opplyses at eier selv har utført arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt fremskaffe dokumentasjon på utførelse av membran.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Bereder er også etablert i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innfesting av ene dusjdør mot gulvskinne fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre innfesting av dusjdør.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser på vegger i dusjsone, ellers baderomsplater. Taket har malt panel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert ned mot gulv med silikonfuge. Det er synlig spikring og ukjent oppbygging av tettesjikt i overgangen gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses at silikonfuge i overgangen gulv/vegg til en hver tid er inntakt. Dersom det ikke er etablert bakenforliggende tettesjikt i overgangen gulv /vegg er det en fare for at skader kan oppstå ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 30mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Fall mot sluk fra nærmeste servant. Flatt og fall fra sluk i området ved bereder og vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall mot sluk fra området ved bereder. Ukjent om det er etablert membran opp bak veggplater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det må påses at silikonfuge i overgangen gulv/vegg til en hver tid er inntakt.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Membran/mansjett er ikke synlig i sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt fremskaffe dokumentasjon på utførelse.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/innredning i rommet fremstår uten skader

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN HOVEDLEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hovedleiligheten har innredning med glatte fronter fra ca 2010 og innredningen med profilerte fronter av eldre dato. Benkeplaten er av heltre og stein samt metallbeslag ved oppvaskum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldste del av innredningen har bruksslitasje samt at muselort ble registrert i kjøkkenbenk. En skapdør på nyeste del av innredningen har behov for justering. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av skapdører hvor behov. Eier opplyser at det er foretatt tetting med stålull og skum i kjøkkenbenk i forhold til registrert muselort.



1.ETASJE > KJØKKEN HOVEDLEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder samt noen bulker i hette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da ventilatoren virker i dag.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET VESTRE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet vestre 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen er kjøpt brukt og innsatt i ca 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe overflateslitasje samt merker etter tidligere innfesting av dørhåndtak. Det bemerkes tegn til svelling i skjøt i benkeplate. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at skjøt i benkeplate tettes med silikon slik at fuktinntrekk unngås.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET VESTRE

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren fremstår med normal funksjon. TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da ventilatoren fungerer i dag.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN MIDTRE LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i midtre leilighet 1. etasje har innredning med glatte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe overflateslitasje på innredningen. Del av innredningen mot stue fremstår i god stand. Det bemerkes at avløp fra vaskemaskin går til utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere annet avløp fra vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN MIDTRE LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 1999

Kilde: Eier



2.ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet midtre del 2. etasje har innredning med glatte fronter og profilerte fronter av varierende alder, hvor sist oppusset og skiftet noen skap i 2023. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende metallbeslag ved oppvaskkum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.



2.ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren fremstår med normal funksjon. TG 2 settes på grunn av alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da ventilatoren fungerer i dag.



2.ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE VEST

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 2. etasje vest har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Ut over noen mindre overflateskader/slitasjer fremstår innredningen med normal funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



2.ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE VEST

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det registreres svak funksjon på avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt panel og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og røropplegg av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Toalettrommet er ikke ventilert. Det bemerkes også at toalettlokk er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av toalettlokk og etablere ventilering fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2.ETASJE > TOALETTROM 2. ETASJE MIDTRE DEL

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig avtrekk.

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.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Det bemerkes at rommet med røropplegg og utstyr er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > TOALETTROM 2. ETASJE VEST

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Servant er av eldre dato. Rommet har naturlig avtrekk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun naturlig avtrekk. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon. Servanten er av eldre dato men har normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør og er i hovedsak av eldre dato. Hovedstoppekran er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

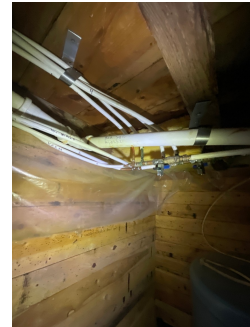
Med tanke på alder på innvendige vannledninger må det kunne påregnes utskiftinger og vedlikehold. Det bemerkes at det ikke er etablert stoppekran i hver enkelt leilighet. Hovedstoppekran er etablert i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder og mengden med rør må det kunne påregnes mer og mindre løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern og delvis av eldre dato. Det opplyses at det er foretatt noen utskiftinger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken men omfanget av dette er ukjent. Kloakk er luftet over tak. Det er delvis plastsluk og delvis soilsluk.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsrør. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom og kjøkken.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon delvis med åpningsvinduer med ventiler og delvis med ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Det er etablert flere varmtvannsberedere i bygningen. I kjeller er det en bereder på 287 L datert 2011. Ellers er det en bereder i leilighet midt 2. etasje på 200L datert 2005. I 2. etasje i leilighet vest er det etablert en bereder på 200 L av ukjent men nyere dato. Berederne fremstår i god stand. Det er ikke opplyst om avvik. Det anbefales etablering av fast strømtilkobling for beredere der dette ikke er etablert.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Det er etablert en varmtbvannstank i kjeller på ca 120L . Tanken er av eldre dato.

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.

Tilstandsrapport



1 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.

Det er etablert flere sikringsskap med automatsikringer i boligen. Eier opplyser at alle sikringsskapene er utskiftet i tidsrommet 2000-2013. Henviser ellers til utarbeidet rapport fra el.kontroll i 2023 hvor mangler er utbedret i september 2024.

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

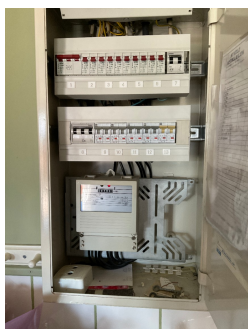
Inntak og sikringsskap

2. 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

Nyvold Installasjon har foretatt kontroll av det elektriske anlegget 16.01-18.01 2024 og mangler utbedret 19.09.2024. Henviser til Nyvold Installasjon for nærmere opplysninger.



Tilstandsrapport

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere i alle leilighetene. Brannslukningsapparat ble ikke påvist i alle leiligheter/etasjer. Det må påregnes etablering av brannslukningsapparat i alle etasjer i alle leilighetene.

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

Ja Brannslukningsapparat ble ikke påvist i alle leiligheter.

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

Ja Påviste brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at bygningen står på fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Det ble ikke registrert tegn til utvendig fuktsikring ved grunnmur ved hoveddelen. Det registreres grunnmursplast ved tilbygg til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres fuktinntrekk i bod under kjøkken i hovedleiligheten samt i lagerrom mot vest. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes i eldste del samt i tilbygg fra 1965, da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret. Grunnmursplast ved tilbygg til kjeller er ikke klemt med topplister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak med dreneringen ved lagerrom mot vest. Vurderes å ikke være behov for tiltak ved eldste del av bygningen slik det fremstår på befaringsdagen. Det er viktig at kjelleren er tilstrekkelig ventilert.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldste deler av boligen har natursteinsmurer som er opp mot 1m tykke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i forbindelse med grunnmuren. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik grunnmur fremstår på befaringsdagen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - lagerrom mot vest

Bygningen har betonggrunnmur ved lagerrom mot vest. Muren er utvendig kledd med selvlagde betongheller.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis skjevheter i betonghellene og slitasje i betongfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av muren må påregnes.

TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligger ikke i flom eller rasutsatt område. Det er i hovedsak etablert terrengfall fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2013. Bygningen har privat renseanlegg type biovac med stor nedgravd tank fra 2013. Det opplyses at rensert vann går i bekk. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder og fra før 1995. Eiendommen er tilknyttet Svorunda vassverk. Det foreligger godkjent utslippstillatelse for renseanlegget. TG 2 er satt på grunn av utvendige vannledninger av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vannledninger er fra før 1995 og har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er ikke opplyst om unormal funksjon på utvendig vann eller avløp.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Det er en nedgravd oljetank av ukjent type ved øvre side av RV 70.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at tanken er tømt for diesel/bensin og fylt med antirustvæske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser med kommunen og eventuelt fjerning av tanken ved pålegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

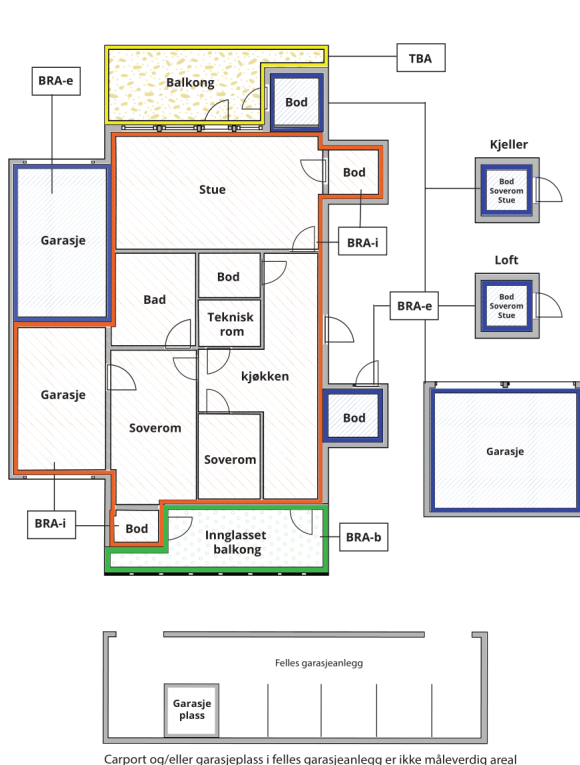
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		270		270		13	283
1.Etasje	232			232	92		232
2.Etasje	227			227	58		227
Loftetasje	100			100	5	41	141
SUM	559	270			155	54	883
SUM BRA	829						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang, Gang 2, Vaskekjeller/bod, Snekkerbod, Lagerrom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Lagerrom 2, Bod 4, Lagerrom 3, Lagerrom 4, Bad, Toalettrom	
1.Etasje	Gang, Kjøkken hovedleilighet, Bod, Trapperom, Spisestue, Stue, Vindfang, Stue/kjøkken leilighet vestre, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Bad leilighet vestre, Vindfang 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Stue/kjøkken midtre leilighet, Bad leilighet midtre, Stue 2, Gang 3, Trapperom 2, Gang 4		
2.Etasje	Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Bad hovedleilighet, Gang 3, Toalettrom 2. etasje midtre del, Kjøkken 2. etasje midtre del, Soverom 4, Soverom 5, Stue, Bad 2. etasje midtre del, Gang 4, Kjøkken 2. etasje vest, Stue 2, Bad 2. etasje vestre del, Soverom 6, Toalettrom 2. etasje vest, Gang 5		
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Soverom 3, Bod, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6		

Kommentar

Tykkelse på grunnmur er medtatt i arealet for kjeller inn mot bod, snekkerbod, gang og bad. Dette utgjør et areal på ca 18 m² som ikke kan benyttes. Deler av areal i kjeller og på loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Bygningen har stort areal og uten mulighet for måling av veggtykkelser mellom avdelinger. Tykkelsen på grunnmur i kjeller kan variere og fører til unøyaktigheter. Lagerrom i kjeller har en utforming som gjør at avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke detaljerte plantegninger av hver etasje. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Med tanke på at bygningen har flere boenheter anbefales innhenting av dokumentasjon som viser at branncelleinndelingen er i henhold til krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt kontroll av elektrisk arbeid samt noe vedlikeholdsarbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra lofteattsje.

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)
Boligbygg med flere boenheter	559	270

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Leif Jære	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	193	37		0	3439.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sunndalsvegen 1082

Hjemmelshaver

Jære Leif

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
40 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2024		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	30.11.2023		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	28.11.2023		Gjennomgått	65	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JR4964>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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