

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Myrtrøbakken 2 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 236, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 94 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 21701-1139

Eiendomsverdi ref nr: RQ1855

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingebrigt Høgholt

Vår ref: ingebrigt Høgholt

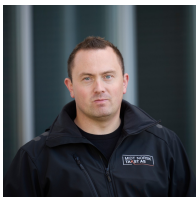


MIDT NORSK  
TAKST AS

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

# MIDT NORSK TAKST AS

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



**Rapportansvarlig**

A square image showing a handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature reads "Ingebrigt Høgholt".

Ingebrigt Høgholt

Uavhengig Takstingeniør

ingebrigt@mntakst.no

415 82 075



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på ett plan.

Ringmur med isolerte elementer og støpt plate. Isolert bindingsverk med liggende utvendig kledning. 3 lags malte trevinduer. Malt ytterdør og balkongdør. Saltakskonstruksjon utført med takstoler. Taktekkning av betongtakstein. Terrassebord, bjelkelag og rekkverk i treverk. Rekkverk på terrasse er malt.

Det vises til til rapport for ytterligere informasjon.

## Enebolig - Byggeår: 2020

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er med plastisolert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, utført som kaldloft. Det er adkomst via loftsluke med trapp på vaskerommet. Luftespalter er etablert ved raft.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert en mindre terrasseplattning ved inngangsdør, oppført med impregnerte materialer. Ut fra stue er det oppført terrasse av impregnerte materieler. Det er støpte stripefundamenter som fundamentering.

Det er liggende rekkverksspiser som rekkverk.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Det er støpt betongplate mot grunn med overliggende gulv rett på betong.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn på stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membran i sluk.

Det er tilsendt/fremlagt kontrollerklæring på utført uavhengig kontroll av SHR Bygg AS som er datert 30.09.2019.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har malte panelplater og taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membran i sluk.

Det er tilsendt/fremlagt kontrollerklæring på utført uavhengig kontroll av SHR Bygg AS som er datert 30.09.2019.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar av stål. Videre er det innredet med varmtvannsbereider, balansert ventilasjon og vannskap for rør i rør.

Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskemaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom. Rommet fremstår med flis på gulv og malte plater på vegg og himling. Det er innredet med enkel servant og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er beiktiget i rørskap. Skapet er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerom.

Det er installert luft/ luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

Sikringsskapet er plassert på toalettrom med automatsikringer etablert.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Dreneringen er fra 2019. Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

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

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Eiendommen er som flat å regne. Det er opparbeidet med plen og oppgruset innkjørsel. På befaringsdagen var eiendommen snødekt slik at kontrollen er begrenset.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er Vognild Private vannverk.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Kontrollerte tegninger er datert 16.05.2019. Tegn:

- Plan H01 ARK-2-1-01
- Snitt ARK-2-2-01
- Fasader ARK-2-3-01

-Det er bygget større terrasse enn på byggemeldte tegninger, Endringen er ikke søknadspliktig.

-Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Carportens gavlvegg er kledd med spilepanel. vegg er fremdeles delvis åpen og ikke kledd helt ned til terreng. Endringen er ikke søknadspliktig slik carporten fremstod på befaringstidspunktet, men ytterligere tetting av vegg eller åpning vil utløse søknadsplikt.

-Ferdigattest datert 05.05.2020

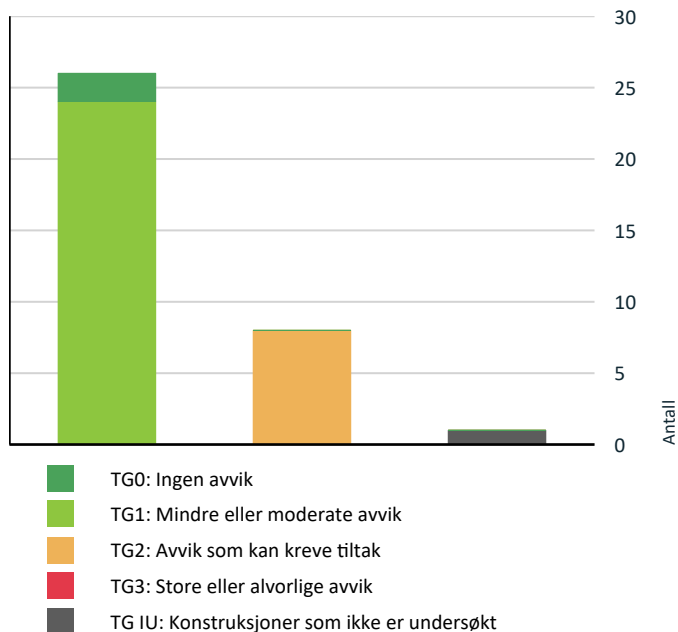
## Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er i oversendt meglerpakke ikke fremlagt byggemeldte tegninger for garasje da garasjen ikke er et søknadspliktig tiltak.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Førhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2020

### Kommentar

Ferdigattest datert 05.05.2020

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Etablering av terrasse.
------	---------------	-------------------------

2020	Modernisering	Etablering av spilepanel på carport.
------	---------------	--------------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



### Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er med plastisolert stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:
  - Taknedløp er ikke ført ned i oppstikk fra grunn.
  - Ved siden av varmepumpens utedel ble det registrert en bulk i taknedløpet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å føre taknedløp ned i oppstikk fra grunn for å unngå unødvendig fuktbelastning mot grunnmur. Manglende bortledning av vann kan over tid føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Eier opplyser at dette vil bli utbedret før salg.
- Det anbefales at nedløpsrør med bulk byttes ut for å sikre god vannavrenning og forhindre ytterligere skader. Eier opplyser at dette vil bli utbedret før salg.



Bulk i taknedløp.



Taknedløp treffer ikke oppstikk for avløp i grunn.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Løsning med luftespalte bak nederste kledningsbord.



Oversiktsbilde av yttervegg.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, utført som kaldloft. Det er adkomst via loftsluke med trapp på vaskerommet. Luftespalter er etablert ved raft.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av takkonstruksjon på kaldloft.

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2019.

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- På ytterdør er det mindre oppskrapninger på utvendig side, samt en mindre skade i nedre hjørnet. Denne skaden skaper en mindre åpning som gjør at det trekker inn gjennom åpningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
- Det bør vurderes å utbedre skaden og male dørbladet, for å hindre ytterligere slitasje og redusere varmetap som følge av trekk gjennom åpningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skaden forverres over tid og føre til økt varmetap og fuktskader.

# Tilstandsrapport



Balkongdør.



Hovedytterdør.



Mindre skade i nedre hjørnet.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en mindre terrasseplattning ved inngangsdør, oppført med impregnerte materialer. Ut fra stue er det oppført terrasse av impregnerte materialer. Selger opplyser at det er støpte stripefundamenter som fundamentering. Det er liggende rekkverksspiler som rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverk ut fra bolig mot garasje er løst og skjevt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverket må festes og rettes opp for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet. Dersom rekkverket ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for personskaade ved bruk av terrassen.



Rekkverk ut fra bolig mot garasje er løst og skjevt.

## INNVENDIG

## Overflater

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er spor/ tegn etter hundehold på gulv og lister.  
- Det er det oppsprekk av lammeler på laminatgulv enkelte steder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Spor etter hundehold er i hovedsak kosmetiske, men kan redusere det visuelle inntrykket av boligen. Eier opplyser at de skal male over slitasje etter hunder på vegger/lister før salg.
  - Oppsprekk av lameller på laminatgulv bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere skade og forringelse av gulvet. Dersom skadene forverres over tid, kan det bli behov for mer omfattende reparasjoner. Eier har forsøkt å utbedret gulvet ved liming, for å hindre ytterligere skader.



Oversiktsbilde overflater.



Oversiktsbilde overflater.



Skader etter hundehold på karmplater ved dør.



Skadet gulvskjøt. Bildet er tatt etter liming av gulvskjøt. Arbeidet ble utført av eier etter besiktigelse og er ikke kontrollert av takstingeniør. Billedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er støpt betongplate mot grunn med overliggende gulv rett på betong. Følgende rom ble kontrollert for høydeavvik: Kjøkken/ stue og lite soverom.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn på stue.

# Tilstandsrapport



Boligen har isolert stålpipe og vedovn på stue.

## **TG 1** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



Oversiktsbilde bad.

### 1. ETASJE > BAD

## **TG 2** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert oppsprekking i plateskjøter for baderomsplater flere steder. Både i og utenfor våtsone. Oppsprekningen er mest fremtredende i våtsone ved dusjhjørne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
- Oppsprekking i plateskjøter på baderomsplater bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner. Oppsprekking av skjøter medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Oppsprekking av plateskjøter i våtsone.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 20mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er målt 5mm fra underkant dørterskel til gulv foran nedsenk over en avstand på 130cm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Det er valgt en løsning med mindre fall enn 1:100 på hele gulvet. Dette krever en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning, hvor oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Det er registrert manglende oppkant på membran mot døråpning.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- For å oppnå tilstrekkelig vannsikkerhet bør det etableres tilstrekkelig oppkant på membran ved døråpning i henhold til gjeldende krav. Manglende oppkant medfører økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og forårsake fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Som ekstra sikring anbefales det å montere vannføler på gulv ved dør, tilkoblet vannstoppventil, for å redusere risikoen for skader i tilstøtende rom ved eventuell vannlekkasje.



Måling ved sluk



Laser plassert ved dørterskel

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membran i sluk.

Det er tilsendt/fremlagt kontrollerklæring på utført uavhengig kontroll av SHR Bygg AS som er datert 30.09.2019.

# Tilstandsrapport



Sluk på bad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Den nederste skuffen i innredningen går tregt, og funksjonen er dårlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
    - Justering av nederste skuffe bør utføres for å sikre god funksjon.
- Dersom dette ikke utbedres, kan skuffen bli ødelagt over tid, noe som kan medføre behov for utskifting og redusert brukervennlighet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Informasjon om fuktinnhold i treverk:  
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.  
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling fra stue mot dusjhjørne på bad.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



Oversiktsbilde vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM

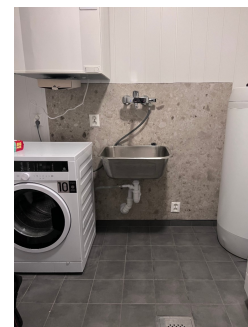
### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte panelplater og taket har malt panel.



Eier har etter befaring utbedret mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring i våtsone inkludert mansjett rundt avløpsrør for skyllekar. Arbeidet er ikke kontrollert av takstingeniør. Billedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.



Eier har etter befaring utbedret overflater i våtsone ved skyllekar, slik at overflatene er vannsikre og tilfredsstillende krav til våtsone. Arbeidet er ikke kontrollert av takstingeniør. Billedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Rommet har sentrert sluk.



Høyde ved sluk.



Laser plassert ved dørterskel.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membran i sluk. Det er tilsendt/fremlagt kontrollerklæring på utført uavhengig kontroll av SHR Bygg AS som er datert 30.09.2019.



Sluk vaskerom

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar av stål. Videre er det innredet med varmtvannsbereder, balansert ventilasjon og vannskap for rør i rør.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak vaskemaskin på vaskerom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



Fuktmåling bak vaskemaskin på vaskerom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er registrert avskalling av maling på enkelte fronter. Skaden er av kosmetisk karakter, men kan forverres over tid hvis det ikke utbedres.



Avskalling av maling på enkelte fronter.



Oversiktsbilde kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator på kjøkken.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

## ! TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom. Rommet fremstår med flis på gulv og malte plater på vegg og himling. Det er innredet med enkel servant og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon.



Oversiktsbilde toalettrom.



Oversiktsbilde toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikttet i rørskap. Skapet er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.

# Tilstandsrapport



Utbedring av tettemuffer utført av eier etter befarings.  
Billedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.



Merking av rørskap utført av eier etter befarings. Billedokumentasjon  
tilsendt 09.02.2026.

## TG1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Isolert lufterør på kaldloft, Utført av eier etter befarings.  
Billedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.

## TG1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerom.  
Selger opplyser at filter skiftes hver 6 mnd.



Hovedenhet er plassert på vaskerom.

## TG2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft/ luft varmepumpe.

# Tilstandsrapport

Plassering: Ved spisebord i åpen løsning kjøkken/ stue.

Leverandør: Samsung.

Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling utvendig.

Produksjonsår: 2020.

Service utført: Ukjent.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



Samsung varmepumpe montert ved spisebord i åpen løsning kjøkken/ stue

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.



Varmtvannberederen er plassert i bildets høyre hjørne på vaskerom.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert på toalettrom med automatsikringer etablert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2020**

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

**Ja Installasjon er utført av Nyvold Installasjon AS**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**- Det ligger totalt 7 dokumenter vedrørende elektroinstallasjon på boligmappa.no, derav 3 samsvarserklæringer fra perioden 02.07.2021-20.07.2021.**

**- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:**

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

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

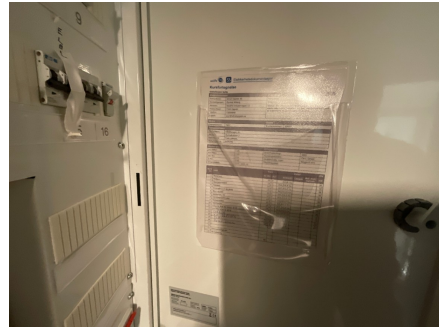
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

## Generell kommentar

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019. Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### TG IU Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er som flat å regne. Det er opparbeidet med plen og oppgruset innkjørsel. På befaringsdagen var eiendommen snødekt slik at kontrollen er begrenset.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

# Tilstandsrapport



Utvendig oversiktsbilde av eiendom.



Utvendig oversiktsbilde av eiendom.



Utvendig oversiktsbilde av eiendom.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er Vognild Private vannverk. Selger opplyser at det foretatt vannprøver og at disse viser godkjent vannkvalitet.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Brann: Det er montert brannmeldere i etasjen og brannslukker fra 2020.  
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

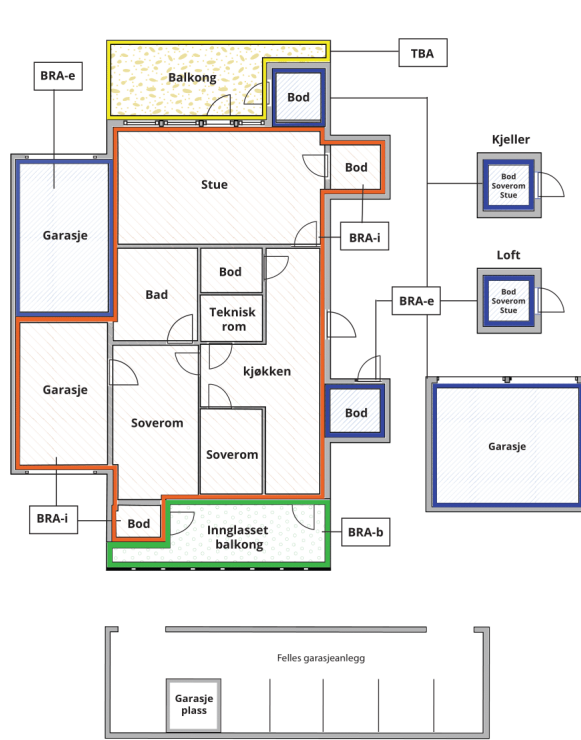
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	94	6		100	65	12	112
<b>SUM</b>	<b>94</b>	<b>6</b>			<b>65</b>	<b>12</b>	<b>112</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, vaskerom	Bod, carport	

### Kommentar

- Det er tilgjengelig lagringsplass på loftet i uteboden som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Arealet er derfor ikke tatt med i romberegningen. Opplyses som ALH.  
- Carporten er vurdert som åpent areal på 20m<sup>2</sup>. Åpent areal er ikke måleverdig og arealet er derfor ikke tatt med som eksternt bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kontrollerte tegninger er datert 16.05.2019. Tegnr:

- Plan H01 ARK-2-1-01
- Snitt ARK-2-2-01
- Fasader ARK-2-3-01

-Det er bygget større terrasse enn på byggemeldte tegninger, Endringen er ikke søknadspliktig.

-Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Carportens gavlvegg er kledd med spilepanel. vegg er fremdeles delvis åpen og ikke kledd helt ned til terreng. Endringen er ikke søknadspliktig slik carporten fremstod på befaringsstidspunktet, men ytterligere tetting av vegg eller åpning vil utløse søknadsplikt.

-Ferdigattest datert 05.05.2020

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* -Utvidelse terrasse utført i 2020.

-Spilevegg carport utført i 2020.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er i oversendt meglerpakke ikke fremlagt byggemeldte tegninger for garasje da garasjen ikke er et søknadspliktig tiltak.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør
	Roar Sørlien	Takstingeniør
	Jonas Mellemsæter Dørrum	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	236	32		0	863.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Myrtrøbakken 2

### Hjemmelshaver

Dørrum Jonas Mellemsæter, Mongstad Sigrid  
Kleivenes

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Benyttes til lagring.

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Det er noe manglende utvendige arbeider som gjenstår. Selger opplyser at dette blir komplettert før salg.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått	66	Nei
Egenerklæringsskjema	18.01.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått	6	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen.	03.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør.	Gjennomgått	4	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	17.02.2026	
3	24.02.2026	Revidert etter tilsendt kontrollerklæring for uavhengig kontroll på våtrom.
4	26.03.2026	Areal for garasje er er endret fra BRA-i til BRA-e.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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