

Tilstandsrapport



Enebolig



Røsslyngvegen 9, 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 28, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 04.10.2024

Rapportdato: 14.10.2024

Oppdragsnr.: 11741-1444

Referansenummer: ZA6465

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 befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

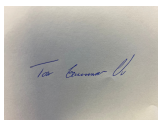
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det ble på befaringsdagen registrert enkelte avvik, som på grunn av alder og andre årsaker vil kreve tiltak og observasjoner. For nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er av ukjent alder. Det er nedløp og takrenner i metall. Deler av takrenne mot nordvest samt 2 taknedløp og isbord over vindskibord er utskiftet i 2024. Ellers opplyses det at metallbeslag i overgangen grunnmur/panel er fra ca 2017. Takstige er også av nyere dato. Ut over dette er renner og beslag av eldre dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er stedvis borret hull i gesimskasse for bedring av luftingen. Det er i tillegg etablert ventil i gavlspisser. Ved takuterekk mot nordøst er det en lukket sperrekonstruksjon med innvendige kledde skråhimlinger. Det er etablert luftespalter ved raft.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2013-2021 og PVC vinduer med 3-lags glass datert 2012. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har hovedinngangsdører med 2-lags glass fra 2012. Heve/skyvedør med 2-lags glass datert 2017 og terrassedør i gang med 2-lags glass datert 2009. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Dørhåndtak på terrassedør i gang må festes bedre.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje samt fra terreng via trapp. Terrassen er av ukjent alder og er oppført med konstruksjoner i impregnert materialer. Rekkverk i tre med stålwire mellom stolper. Terrassen er oppført over punktfundamenter i betong. Terrassen av eldre dato er oppført som en lukket konstruksjon med sinkplater som tekking og panel i underliggende himling. Det er rekkverk i tre. Sinkplatene er belagt med plastgolv og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Terrassen er takoverbygget og fuktpåkjenningen mot gulvet vil derfor være redusert.

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

Trappen fremstår med normal slitasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, teppe og beleg. Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Det er foretatt enkelte oppgraderinger av innvendige overflater i 1. etasje i 2020.

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag.

Betongdekke over garasje.

Det foreligger ingen opplysninger om

Radonmåling er foretatt.

Boligen har teglsteinspipe og vedovn i stuer i sokkeletasje og 1. etasje. Sotluke er etablert på badet i sokkeletasje. Siste tilsyn er gjennomført 02.07.2007 og siste feiing utført 20.04.2023.

Gulvene har laminat og har beleg. Veggene har malte plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19%.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom sokkelleilighet

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har beleg på gulv og malte plater og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det servant, wc og opplegg for vaskemaskin. Sluket er antatt et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%.

Bad sokkelleilighet

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. ukjent alder på badet men eier opplyser at det er ca 10 år gammelt.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til ca 7mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Det er naturlig ventilerings, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga murvegger.

Vaskerom hovedleilighet

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent

Beskrivelse av eiendommen

alder på rommet men vindu er datert 2012. Veggene har fliser og taket har systemhimling. Det ble ikke registrert synlige skader. På visuelt grunnlag kan det nevnes at det veggen ikke er kledd ved rørkasse. Som en opplysning er det ikke flislagt vegg bak vaskemaskin eller beredere. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet har to nivåer og sluk ligger på nederste nivå ca 95 mm lavere enn gulv ved dør. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har flislagt benkeplate med nedfelt skyllekum i metall. Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er åpent bak vegg for innebygget sistene og eventuelt lekkasjevann vil bli synliggjort og ledet til sluk. Det er naturlig ventilering, uten tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på normalt fuktutsatte overflater på befaringsdagen.

Bad 1.etasje

Badet er av ukjent alder. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt motfall til sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er av eldre dato. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør). Kobberrør av eldre dato i vaskerom i sokkeletasje, ukjent type rør fra bad i 1. etasje. Det er ukjent alder på rør i rør opplegget men etablert etter 2000. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskerom i sokkeletasje. Synlige avløpsrør er i plast og kloakk er luftet over tak. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. Det er etablert 2 varmtvannstanker på 116 L i vaskerom. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje og i gang i sokkeleilighet. Det er etablert røykvarslere men ikke brannslukningsapparat i sokkeleilighet. I 1. etasje er det ikke montert røykvarslere men etablert brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det opplyses at det er foretatt tiltak med drenering i ca 2017, omfanget av dette er ukjent. Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig isolert med polystyrenplater og belagt med steinpanel. Muren er utvendig belagt med skifer mot garasje. Det opplyses at arbeidet ble utført i ca 2017. Det meste av grunnmuren er utført/innført og er ikke synlig for kontroll. Det ble ikke registrert skader/sprekker på synlige deler av grunnmuren. Det er etablert en stablesteinsmur med tregjerde mot veien. Tomten er pent opparbeidet med plen og belegningsstein på gårdsplassen og delvis rundt boligen. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det foreligger ingen opplysninger om det finnes noen nedgravd oljetank på eiendommen. Det henvises til kommunen for eventuelle spørsmål.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Enkelte rom i sokkeletasje er endret fra S-Rom, til P-rom. Dette er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Det er i dag etablert soverom i rom som på tegninger er benevnt som boder og disponibelt. Bad er etablert i rom som på tegninger er fyrrom. Gang er på tegninger benevnt som matbod. Det anbefales nærmere undersøkelser.

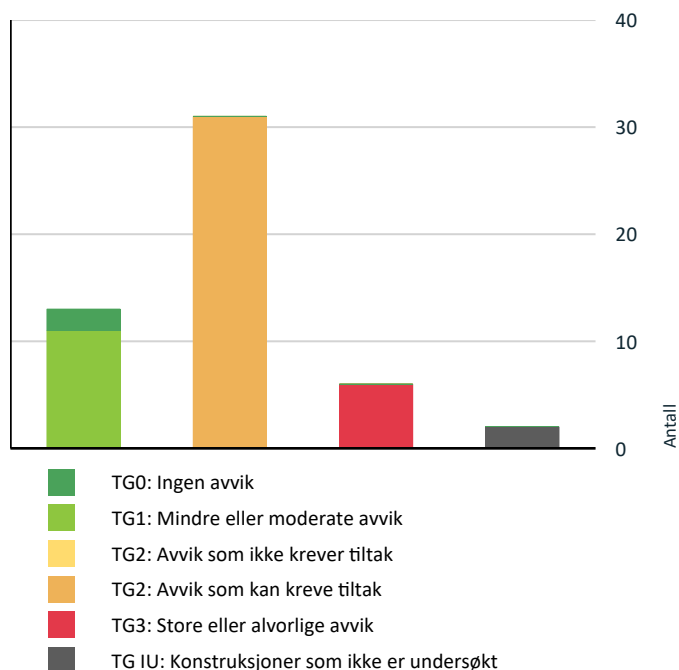
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

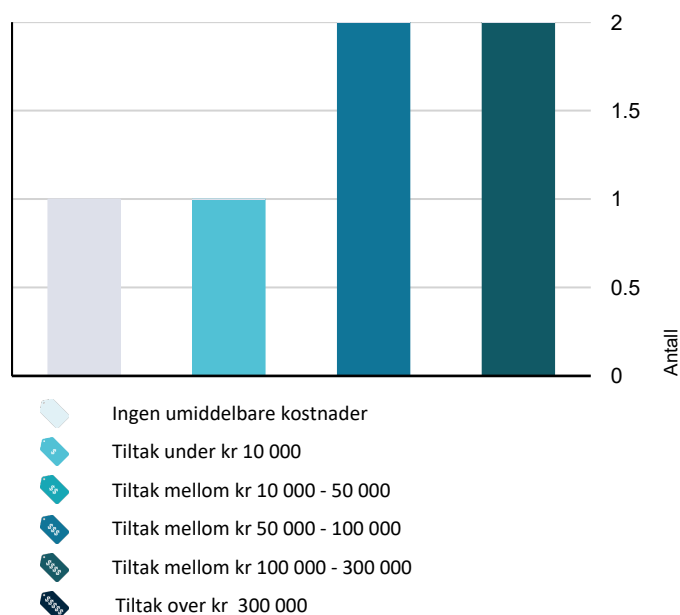
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det foreligger lite sikre opplysninger om årstall på oppgraderinger. Oppgitte årstall i rapporten er derfor usikre. Frittstående garasje er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom sokkelleilighet > Generell	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Sokkeletasje > Bad sokkelleilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Terrasse over hovedinngang	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom sokkelleilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad sokkelleilighet > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom hovedleilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom hovedleilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom hovedleilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken sokkelleilighet > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1963

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Oppført tilbygg til stue over garasje.
2009	Modernisering	Vinduer og ytterdører er utskiftet i perioden 2009-2021. Bad og vaskerom i sokkeletasje opplyses også å være oppgradert i dette tidsrommet. Utvendig er grunnmuren utvendig isolert og belagt med steinplater i ca 2017 og belegningsstein på gårdsplass også i samme tidsrom. Deler av innvendige vann og avløpsrør utskiftet i samme periode samt foretatt oppgraderinger av det elektriske anlegget.
2020	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning. Oppgradert enkelte innvendige overflater.
2024	Modernisering	Skiftet en takrenne og enkelte taknedløp. Nye isbord over vindskier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen har overflateslitasje og tegn til dårlig vedheft i nedre kant av enkelte lepper. Det bemerkes misfarging og tegn til muggsopp ved takgjennomføring opp til luftelyre på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Henviser til punkt takkonstruksjon i forbindelse med med misfarging ved takgjennomføring på kaldloft.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Det er nedløp og takrenner i metall. Deler av takrenne mot nordvest samt 2 taknedløp og isbord over vindskibord er utskiftet i 2024. Ellers opplyses det at metallbeslag i overgangen grunnmur/panel er fra ca 2017. Takstige er også av nyere dato. Ut over dette er renner og beslag av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres frostspreng i taknedløp ved terrasse samt tegn til nedbøy i takrenne over terrasse. Det kan også se ut som om det er delvis motfall i takrenne mot sør. Beslag over grunnmur har ikke oppbrett bak utvendig panel, med fare for at fukt renner ned på grunnmur og kan føre til frostspreng. Det bemerkes som tidligere nevnt misfarging i tak ved luftelyre. Det er ikke montert pipetopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av nedløp med frostspreng samt oppretting av takrenne med nedbøy. Eventuelt motfall mot taknedløp må rettes opp. Beslag over grunnmur må monteres slik at vann ikke renner ned mellom panel og beslag. Det bør også monteres pipetopp.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Panelet har begrenset lufting i nedre kant samt stedvis noe sprekk/slitasje i solvegger. Utvendig panel fremstår i generelt god stand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedring av lufting må gjøres ved bytte av kledning, når det blir behov eller om bruk av bolig endres. Det anbefales at utvendig panel observeres med tanke på eventuelle endringer i overflaten som følge av mangelfull lufting.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er stedvis borret hull i gesimskasse for bedring av luftingen. Det er i tillegg etablert ventil i gavlspisser. Ved takuterekk mot nordøst er det en lukket sperrekonstruksjon med innvendige kledde skråhimlinger. Det er etablert luftespalter ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

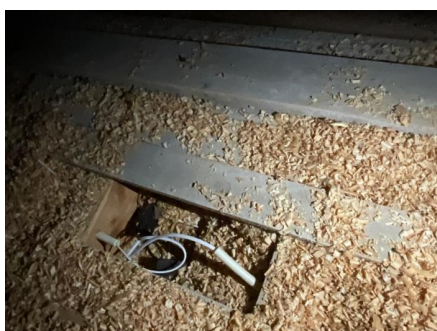
Det registreres misfarging og muggsopp i undertak ved ventilasjonsgjennomføringen. Med bruk av fuktindikator ble det på befaringsdagen målt 14% fukt, noe som er like under grensen for utvikling av sopp/råte. Misfargingen kan komme som følge av tidvis kondensering rundt takbeslag. Ved en visuell kontroll av utvendig takoverflate registreres det enkelte ujevnheter/skjevheter. Det bemerkes også stedvis tegn til misfarging i undertak ut mot raft, noe som er et tegn på mangelfull lufting. Som nevnt er det etablert stedvis luftehull i gesimskasse, noe som kan være gjort i etterkant av at misfargingen oppsto. Fuktsperre mot kaldloft er punktert i forbindelse med innfelte downlights.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av kaldloft med tanke på misfarging i undertak ved takgjennomføring og ut mot raft, og eventuelt foreta tiltak i forbindelse med dette. Ved eventuell ekstra nedbøy av taksperrer ved snølast anbefales forsterkninger av konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med fuktsperre ved innfelte downlights.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

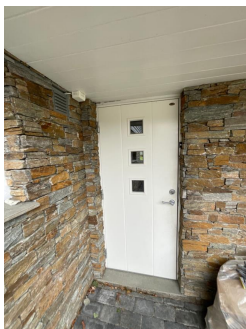
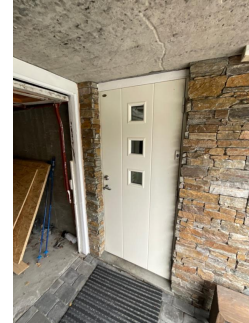
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2013-2021 og PVC vinduer med 3-lags glass datert 2012. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.



TG 1 Dører

Bygningen har hovedinngangsdører med 2-lags glass fra 2012. Heve/skyvedør med 2-lags glass datert 2017 og terrassedør i gang med 2-lags glass datert 2009. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Dørhåndtak på terrassedør i gang må festes bedre.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue i 1. etasje samt fra terreng via trapp. Terrassen er av ukjent alder og er oppført med konstruksjoner i impregnert materialer. Rekkverk i tre med stålwire mellom stolper. Terrassen er oppført over punktfundamenter i betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

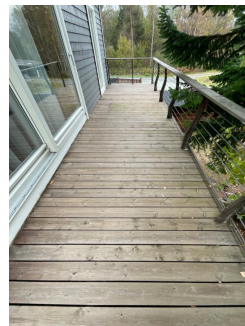
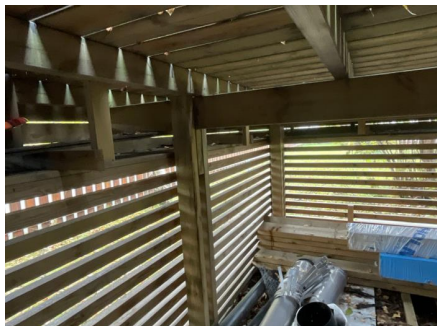
Rekkverket er lavere enn dagens krav som er 100cm. Terrassen fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Overflatebehandling av gulv og rekkverk anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasse over hovedinngang

Terrassen av eldre dato er oppført som en lukket konstruksjon med sinkplater som tekking og panel i underliggende himling. Det er rekkverk i tre. Sinkplatene er belagt med plastgulv og er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Terrassen er takoverbygget og fuktpåkjenningen mot gulvet vil derfor være redusert.

Vurdering av avvik:

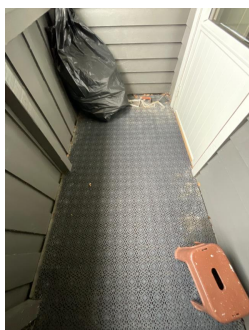
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Sinkplatene er av eldre dato og kan ha relativt kort gjenværende brukstid. Det bemerkes at tekkingen ikke har oppbrett bak veggpanel, med fare for fuktpåkjenning mellom gulvtekking og veggpanel ved snøinndriv etc. Ved en visuell kontroll av underliggende himling ble det ikke registrert tegn til lekkasjer/skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

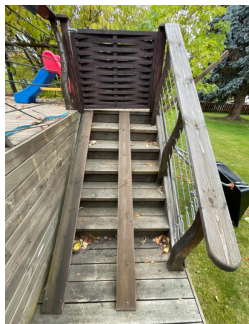
Det anbefales at sinktekkingen kontrolleres med tanke på eventuelle skader.



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse. Trappen fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, teppe og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Det er foretatt enkelte oppgraderinger av innvendige overflater i 1. etasje i 2020.

Vurdering av avvik:

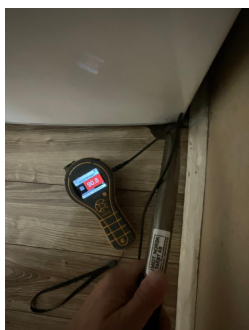
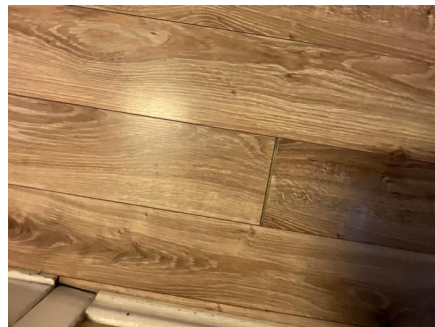
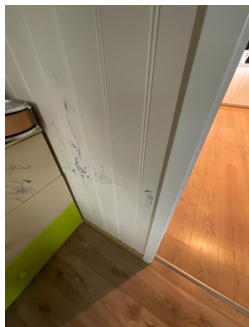
- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitasjer på innvendige overflater. Det kan også nevnes sprekk i gulvflis i gang for hovedleilighet i sokkeletasje. Videre mangler noen feielister og taklister samt stedvis småskader i laminatgulv. Det bemerkes fukt i gulv ved kjøleskap i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak i forbindelse med fuktskade i gulv i kjøkken i sokkeletasje samt normale oppgraderinger/vedlikehold.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betongdekke over garasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble stedvis målt høydeforskjeller på innvendige gulv. I sokkeletasje ble det målt ca 30mm høydeforskjell gjennom rommet i kjøkken samt også høydeforskjeller ellers i etasjen. I 1. etasje ble det målt en høydeforskjell på ca 45 mm fra pipe og frem til terrassedøren i stue. I kjøkkendelen ble det målt ca 20mm skjevhet i rommets lengde. I eldre boliger må skjevheter til en viss grad kunne påregnes da det ikke var samme krav til dimensjoner og planhet ved byggetidspunktet. Det ble ikke registrert synlige skader men det bemerkes stedvis noe knirk i parketten i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radonmåling er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe og vedovn i stuer i sokkeletasje og 1. etasje. Sotluke er etablert på badet i sokkeletasje. Siste tilsyn er gjennomført 02.07.2007 og siste feiing utført 20.04.2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sotluke har for kort avstand til brennbart materiale. Servantskapet står inntil sotluke som av den grunn ikke kan åpnes. Det bemerkes også bekutslag på pipa på kaldloftet samt manglende pipetopp. Det ble registrert sprekk i glass på ovnsdør i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Servantskapet på badet må flyttes slik at sotluke kan åpnes. Avstanden fra sotluke til servantskap må være minimum 300mm med tanke på avstand til brennbart materiale. Med tanke på alder på pipa må det kunne påregnes pålegg om etablering av stålrør i pipeløp. Glass i ovnsdør i sokkeletasje må skiftes og pipetopp anbefales montert. Ved feiing i 2023 ble det anmerket begynnende dårlige fuger i skorstein. Det anbefales en kontroll av pipe og ildsteder

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene har laminat og har belegg. Veggene har malte plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

Ved hulltaking i innforet vegg i soverom i sokkeletasje ble det målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte (19%) Dette trenger nødvendigvis ikke å skyldes drenering/utvendig fuktsikring, men kan komme som følge av kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må kunne påregnes i eldre boliger da det ikke ble benyttet fuktsperre under gulvstøpen ved byggeåret. Det bemerkes også fuktskade i laminatgulv på kjøkken, noe som kan se ut til å skyldes avrenning fra kjøleskapet. (TG 3) Ved hulltaking i innvendig skillevegg i samme område ble det målt 16% fukt i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

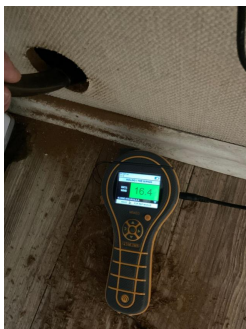
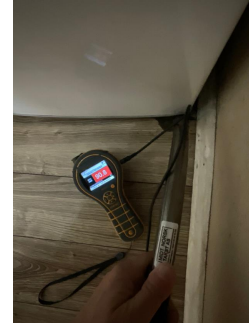
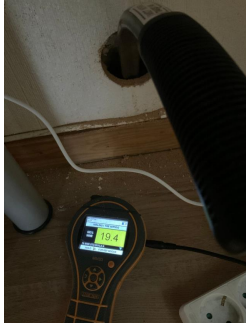
Det anbefales nærmere undersøkelser og kontrollmålinger i forbindelse med fuktnivået i innforet vegg. Fuktskade i kjøkkengulv må utbedres og kontroll i vegger ned mot gulv i samme mål kontrolleres.

- 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



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

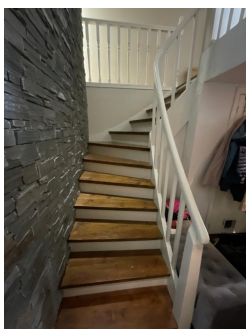
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det bemerkes også noe slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg i trappeløp.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene har generelt overflateslitasje. en dør i sokkeletasje tar i karm/terskel. Enkelte dører har slarke i dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

Badet er av ukjent alder. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det registreres tegn til svertesopp i himling og på vegg over dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at det ventileres godt i rommet under og etter dusjing.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt motfall til sluk.

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.

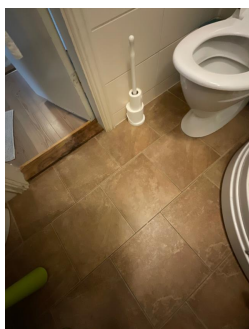
Det ble målt ca 5mm motfall fra gulv ved dørterskel og frem til dusjkabinett. Ved en eventuelllekkasje fra utstyr i rommet vil lekkasjevann kunne avrenne tilstøtende rom før sluk. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder på badet anbefales en oppgradering. det må da påses etablering av tilstrekkelig fall mot sluk. Estimert pris inkluderer full oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ukjent alder på badet og det tas da høyde for at membran har passert over halvparten av forventet brukstid (15 år) Sluket har begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av rommet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Det registreres sprekker i servant og generelt slitt servantskap. Innfesting i nedre kant av ene dusjdør er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av servantskap og utbedring av feste i nedre kant av dusjdør.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bemerkes som tidligere nevnt tegn til svertesopp i tak og på vegg over dusjkabinett, noe som tyder på mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

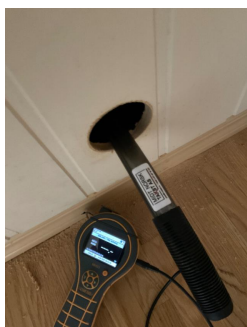
Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



SOKKELETASJE > VASKEROM SOKKELLEILIGHET

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har belegg på gulv og malte plater og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det servant, wc og opplegg for vaskemaskin. Sluket er antatt et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at wc er løs og det er synlig fukt på gulv rundt denne. Overflater er generelt slitte. Det ble målt tilstrekkelig fall til sluk. Sluket er ikke forsvarlig kontrollert da vaskemaskin ikke kan flyttes nok for tilkomst. Ved hulltaking i vegg fra kjøkken ble det målt over grensen for utvikling av sopp og råte. Ukjent om dette skyldes kun lekkasje fra kjøleskap eller om også annen årsak.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM SOKKELLEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i Kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%.

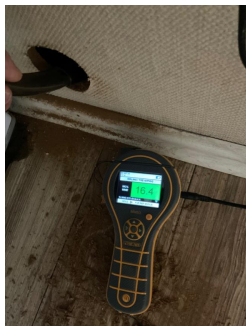
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Det ble målt 16% fukt i vegg mellom kjøkken og vaskerom. Ukjent om dette skyldes avrenningen fra kjøleskap eller har annen årsak.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



SOKKELETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. ukjent alder på badet men eier opplyser at det er ca 10 år gammelt.

SOKKELETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en liten skade i himlingsplate i dusjsone, ellers ingen synlige skader på vegger eller i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales lokal utbedring av skade i himlingsplate.



SOKKELETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til ca 7mm.

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 dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 7mm fall mot sluk fra gulv ved dør. flatt og delvis svakt motfall til sluk i dusjsone. Det bemerkes at dusjhjørnets gulvskinne avgrenser sluket fra øvrige tappesteder. Ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres dusjkabinett i rommet, samt etablering av bedre fuktsikring ved dør.



SOKKELETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader. TG 2 settes på grunn av ukjent alder og utførelse på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse/alder om mulig.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.



SOKKELETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte bør monteres for å lukke avviket.



SOKKELETASJE > BAD SOKKELLEILIGHET

Tilstandsrapport

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Dusjen var brukt på befaringsdagen og fuktmåling i dusjsone var derfor ikke mulig. Ved fuktmåling mot overflater utenfor dusjsone ble det ikke indikert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak.



SOKKELETASJE > VASKEROM HOVEDLEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent alder på rommet men vindu er datert 2012.

SOKKELETASJE > VASKEROM HOVEDLEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har systemhimling. Det ble ikke registrert synlige skader. På visuelt grunnlag kan det nevnes at det veggen ikke er kledd ved rørkasse. Som en opplysning er det ikke flislagt vegg bak vaskemaskin eller beredere.



SOKKELETASJE > VASKEROM HOVEDLEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet har to nivåer og sluk ligger på nederste nivå ca 95 mm lavere enn gulv ved dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

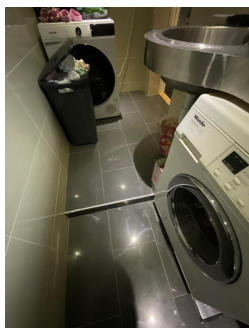
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 3mm fall fra gulv ved dør og frem til nivåsenkningen i gulvet. Svakt fall mot sluk i nederste nivå. Fall er ikke målt bak beredere og vaskemaskin. Det bemerkes bom i enkelte gulvfliser men ingen løse fliser. Ved en eventuell lekkasje fra servant er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak anbefales god tetting med egnet tettemiddel ved dørterskel.



SOKKELETASJE > VASKEROM HOVEDLEILIGHET

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er åpent inn til treverk i bakkant av vegghengt wc og ved avløpsrør fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales god tetting ved treverk slik at fuktopptrekk unngås ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet.



SOKKELETASJE > VASKEROM HOVEDLEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har flislagt benkeplate med nedfelt skyllekum i metall. Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er åpent bak vegg for innebygget sisterner og eventuelt lekkasjevann vil bli synliggjort og ledet til sluk.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM HOVEDLEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

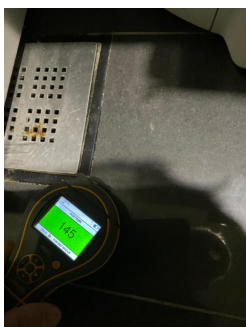
Elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel må etableres for å lukke avviket.



SOKKELETASJE > VASKEROM HOVEDLEILIGHET

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på normalt fuktutsatte overflater på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 1. ETASJE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN 1. ETASJE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2020

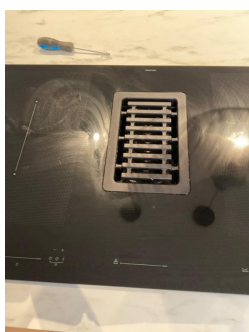
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SOKKELETASJE > KJØKKEN SOKKELLEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

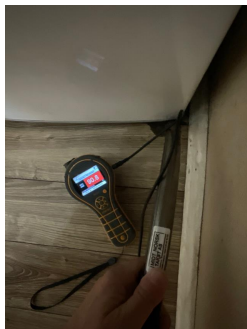
Det registreres fukt og fuktskade i gulv ved kjøleskap. (TG 3) Innredningen ar slitasje samt at enkelte skapdører har justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Påvist skade i gulv ved kjøleskap må utbedres. Justering av skapdører.



SOKKELETASJE > KJØKKEN SOKKELLEILIGHET

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør). Kobberrør av eldre dato i vaskerom i sokkeletasje, ukjent type rør fra bad i 1. etasje. Det er ukjent alder på rør i rør opplegget men etablert etter 2000. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskerom i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

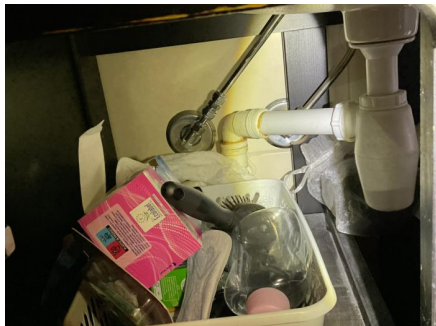
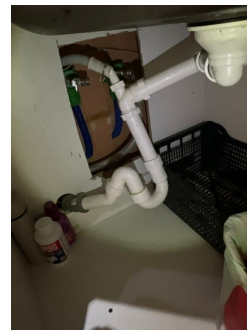
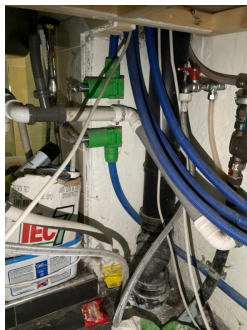
Det registreres at rør i rør stedvis ikke er forskriftsmessig klamret. Det er eldre kobberrør på vaskerom samt ukjent alder og type rør fra bad i 1. etasje, rør kan derfor ha passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at fagperson klamrer rør og i den forbindelse også tar en enkel sjekk av anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast og kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

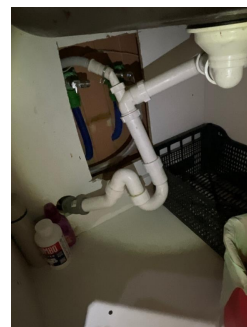
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Da det er ukjent alder på avløpsrør tas det høyde for at deler av anlegget har passert over halvparten av forventet brukstid. ukjent om det er foretatt utskiftninger av rør i gulv i sokkeletasje. Det bemerkes klukking i avløp ved tapping i servant på bad i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med klukking i avløp ved tapping i servant på bad i 2. etasje. Utskiftninger må kunne påregnes i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventiler i vindu/yttervegg i enkelte rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TE 1 Varmtvannstank

Det er etablert 2 varmtvannstanker på 116 L i vaskerom.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



TE 3 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 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.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje og i gang i sokkelleilighet.

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.
0 Ukjent når anlegget sist ble totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om hvem som har utført oppgraderinger av det elektriske anlegget. Men det kan tyde på at Nyvold Installasjon har utført arbeid i boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for tilleggsarbeider.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Grunnet alder på deler av anlegget samt stedvis noen avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Det registreres at varmepumpe i sokkeetasje ikke er forskriftsmessig tilkoblet samt stedvis noen ledninger som ikke er festet etter oppgraderinger. Det bemerkes også en del bruk av løse flerkontakter, noe som kan være uheldig med tanke på brannfare. Downlights i tak i 1. etasje ligger ubeskyttet på kaldloft og tiltak må påregnes.

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 bygningssakkyndig 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.

Tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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 men ikke brannslukningsapparat i sokkeleilighet. I 1. etasje er det ikke montert røykvarslere men etablert brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarslere i 1. etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses at det er foretatt tiltak med drenering i ca 2017, omfanget av dette er ukjent.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte i sokkeletasje, noe som nødvendigvis ikke skyldes feil med drenering/utvendig fuksikring, men kan skyldes kappilært fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om drenering oppgraderes vil det fortsatt kunne være kapilært fuktopptrekk fra grunnen, da det ved byggeåret ikke ble benyttet plast under gulvstøp. Det anbefales observasjoner med tanke på påvist fukt i innforet vegg i sokkeletasje.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig isolert med polystyrenplater og belagt med steinpanel. Muren er utvendig belagt med skifer mot garasje. Det opplyses at arbeidet ble utført i ca 2017. Det meste av grunnmuren er utforet/innforet og er ikke synlig for kontroll. Det ble ikke registrert skader/sprekker på synlige deler av grunnmuren.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Det er etablert en stablesteinsmur med tregjerde mot veien.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noen skjevheter i gjerde på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting/vedlikehold av gjerde.



Terrengforhold

Tomten er pent opparbeidet med plen og belegningsstein på gårdsplassen og delvis rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på utvendige stikkledninger forutsettes det at disse har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger om det finnes noen nedgravd oljetank på eiendommen. Det henvises til kommunen for eventuelle spørsmål.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje og har støpt gulv. Veggkonstruksjon og tak er i støpt betong. Garasjeporten er en leddport i metall med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm. Garasjen er ut over dette ikke vurdert.

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

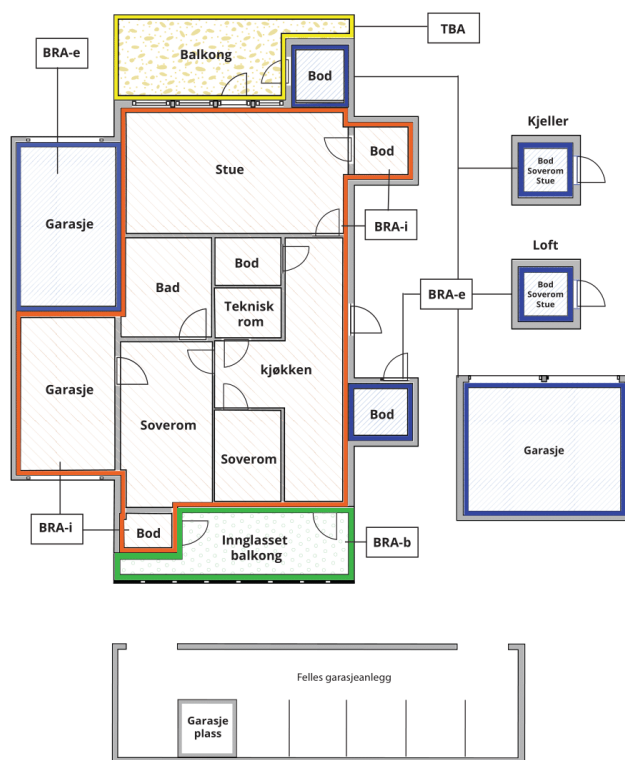
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

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)				
Sokkeletasje	84	16		100		3	103
1.Etasje	119			119	53	2	121
SUM	203	16			53	5	224
SUM BRA	219						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Gang , Vaskerom hovedleilighet, Bod , Vindfang , Gang 2, Vaskerom sokkelleilighet, Kjøkken sokkelleilighet, Stue , Gang 3, Soverom , Gang 4, Bad sokkelleilighet, Soverom 2	Garasje	
1.Etasje	Gang , Bod , Gang 2, Soverom , Bad 1.etasje, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken 1. etasje, Soverom 4		

Kommentar

Deler av areal under trapp i sokkeletasje samt i deler av gang og bod i 1. etasje har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Enkelte rom i sokkeletasje er endret fra S-Rom, til P-rom. Dette er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Det er i dag etablert soverom i rom som på tegninger er benevnt som boder og disponibelt. Bad er etablert i rom som på tegninger er fyrrom. Gang er på tegninger benevnt som matbod. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i fremste del av gang for hovedleilighet i sokkeletasje er under 2 m. Rømning fra soverom i sokkeletasje er ivarettatt forutsatt at det er etablert seng eller annen fast installasjon under vindu i rommene.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	21
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.10.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Valentinas Trijonis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	28	14		0	1300.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsslyngvegen 9

Hjemmelshaver

Trijonis Valentinas, Nekrosiute Viktorija

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 725 244	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2024		Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	03.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	03.10.2024		Gjennomgått	17	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/ZA6465>

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