





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Smivegen 23, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 280, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 19.02.2025

Rapportdato: 27.02.2025

Oppdragsnr.: 11741-1516

Referansenummer: ST2115

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i en etasje over kjeller med grunnmur i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2 og 3-lags glass og koblet glass. Det er foretatt en del oppgraderinger de siste 10 årene og det kan blant annet nevnes bad og kjøkken samt vinduer og terrassedører i 1. etasje. Utvendig kan nevnes at drenering/utvendig fuksikring er utskiftet samt ny kjellernedgang. Med tanke på alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes utskiftinger/vedlikehold. Utvendig kan det nevnes taktekkning inklusive renner og beslag. Det må påregnes nærmere undersøkelser/tiltak med garasje i forhold til takkonstruksjon og fundamentering. Det må også påregnes noen oppgraderinger av innvendige overflater. Pipe/ildsted må kontrolleres og tiltak vurderes deretter. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert. Nedløp og beslag er i metall og av eldre dato. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Takkonstruksjonen i hoveddelen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlspisser. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader. Takkonstruksjonen over garasje har plassbygde W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er luftespalter ved raft. Takkonstruksjon over kjellernedgang er en sperrekonstruksjon med plater som undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass i 1. etasje. Vinduene er i hovedsak datert 2022, men vindu på vestvegg i stue er kjøpt brukt og datert 2012. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller og i trapperom i 1. etasje. Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato. Ytterdør til kjellernedgang fra 2024. Ytterdør til garasje er en uisolert labankdør. Bygningen har terrassedører i tre med 2 og 3-lags glass fra 2022. Dørene fremstår i god stand. Garasjeporten er en leddport i tre. Det er etablert terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen fra 2022 er oppført i tre over punktfundamenter. I tillegg er det terrasse mot sør med tilkomst fra soverom samt fra terreng via trapp. Terrassen ble utvidet i 2022 og deler av bjelkelag er fra opprinnelig byggeår. Terrasseplatt mot sør var ikke synlig på grunn av snø. Det er etablert trapp i strekkmetsall ved hovedinngangen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel i kjeller og himlingsplater i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det registreres stedvis noen mindre ujevnheter, men ikke registrert vesentlige skjevheter på innvendige gulv.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen har elementpipe fra 1972 med tilkoblet vedovn i stue. Det opplyses at vedovn var ny i 2024. I kjeller er det etablert oljekamin i kjellerstue og vedkomfyr i vaskekjeller. Sotluke er etablert i bod. Gulvet har plater, furu og betonggulv. Veggene har malte plater, malt panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Boligen har tretrapp som er åpen mellom trinn. Boligen har betongtrapp i kjellernedgang fra terreng. Innvendig i 1. etasje har boligen profilerte dører i pressformet utførelse av nyere dato. Dørene fremstår generelt i god stand men en dør har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Innvendig i kjeller er det fyllingsdører og finerdører av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår i god stand. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 25mm fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er ikke mulig med kontroll av membran/mansjett ved denne type sluk, men dokumentert benyttet ved faktura. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Innredning og utstyr fremstår i god stand. Det er elektrisk fuktstyrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at avtrekksviften fremstår med normal funksjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Dører for kjøøl/fryseskap er ikke festet til fronter, men det opplyses at dette vil bli gjort før salg. Manglende sokkellist vil også bli montert. Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har støpt gulv og pusset og malt overflate på vegger. Rommet har naturlig ventilasjon og sluket er et plastsluk. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Det er etablert vedovn i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det opplyses at vannrør fra bad er utskiftet i 2021 og vannrør fra kjøkken i 2024. Rørfordeling fra bad er i tak i bod under bad. Hovedstoppekran er ved inntak i bod samt også etablert stoppekran ved vannmåler i vaskekjeller. Eldre kobberrør i vaskekjeller. Det er avløpsrør av plast. Det er utskiftet fra bad og kjøkken og ned til kjellergulv i henholdsvis 2021 og i 2024. Avløpsrør fra 1972 i kjellergulv. Kloakk er luftet over tak. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og med ventiler i grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter og er etablert i vaskekjeller. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang. Det opplyses at innmat i sikringsskapet er utskiftet i 2021 og bad installert samme år. Ledningsnett i stue og kjøkken ble oppgradert i 2024. Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det opplyses at drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert i ca 2019. Grunnmuren ble da også utvendig isolert. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Garasje er oppført over støpt plate på mark. Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom eller ras. Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

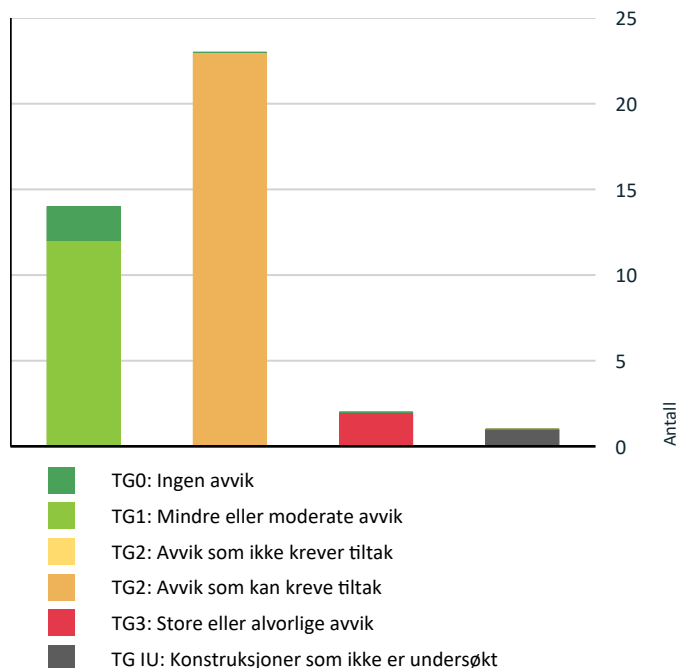
Enebolig

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

Det er innredet kjellerstue i rom som på byggemeldte tegninger er benevnt som hobbyrom. Det er tilbygget utvendig kjellernedgang. det anbefales nærmere undersøkelser da det ikke fremkommer om dette er varslet til kommune.

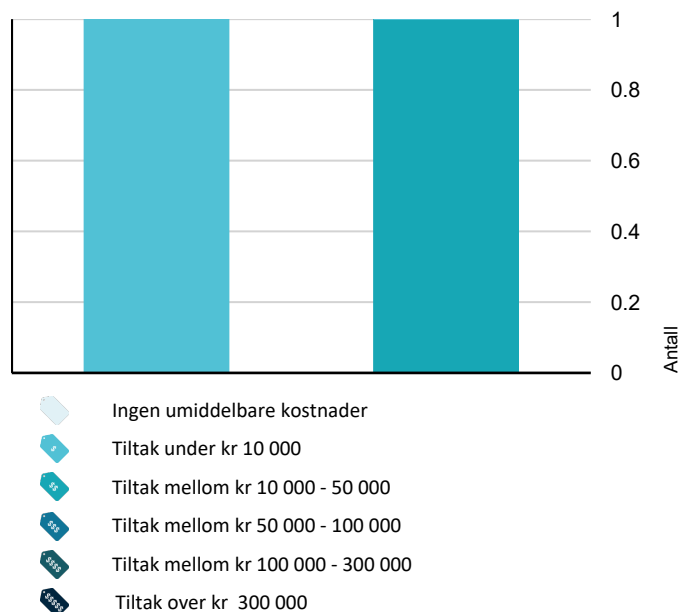
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Garasjeport	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Garasjedel	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - kjellernedgang	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - kjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

 - ! **Spesialrom > Kjeller > Vasekekjeller > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

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

 - ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1972

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Det opplyses at utvendig vann og avløpsrør er utskiftet i 2016. Vannledning fra hovedinntak ført inn til vaskekjeller.
2019	Modernisering	Ny drenering og utvendig fuktsikring med unntak av ved garasje. Utvendig etterisolering av grunnmur.
2021	Modernisering	Oppgradert bad. Montert ny innmat i sikringsskapet.
2022	Modernisering	Etablert ny terrasse mot sørvest samt utvidet terrasse mot sør. Montert ny varmepumpe i ca 2022. Skiftet terrassedører.
2024	Modernisering	Nytt bygg over utvendig kjellernedgang. Skiftet vinduer i 1. etasje med unntak av 2 vinduer i kjellernedgang. Montert ny kjøkkeninnredning og oppgradert overflater og innvendig etterisolering i stue og kjøkken. Montert ny vedovn i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Ved visuell kontroll av undertak på kaldloft ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer. Det bemerkes at det er opphengt plast ved pipe, ukjent om dette var opphengt før nåværende taktekking ble etablert. Det registreres at enkelte vindskibord er slitte og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at taktekkingen er slitte og bør skiftes.

Tilstandsrapport



TC 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres frostspreng i taknedløp samt stedvis småskader i takrenner. På grunn av snø er takbeslag og takstige ikke forsvarlig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av taknedløp med frostspreng. Takrenner og øvrig takbeslag må kontrolleres etter snøtining og utskiftinger må påregnes i forbindelse med utskifting av takteking.



Småskader i takrenner



Frostspreng i nedløp.

TC 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset lufting i nedre kant bak panel på grunn av museklosser. Dette var en vanlig benyttet metode ved byggeåret og det ble ikke registrert synlige skader på grunn av dette. Det bemerkes stedvis sprekk i panelet i solvegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes jevnlig overflatebehandling av panel med sprekk. Ved utskifting av panel må det etableres tilstrekkelig lufting. Utvendig etterisolering bør da også vurderes.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i hoveddelen har W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlspisser. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Garasjedel

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen over garasje har plassbygde W-takstoler i tre og taktro som undertak. Det er luftespalter ved raft. Takkonstruksjon over kjellernedgang er en sperrekonstruksjon med plater som undertak.

Vurdering av avvik:

- Yttertaket har nedbøying.

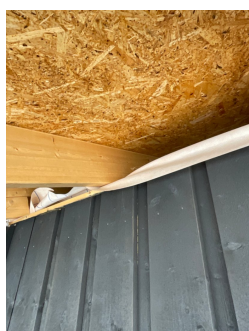
Det registreres tegn til nedbøy i konstruksjonen over garasjeporten. Det mangler kasse ved raft ved kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser/tiltak i forbindelse med tegn til nedbøy over garasjeporten. Ferdigstille ved raft ved utvendig kjellernedgang.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass i 1. etasje. Vinduene er i hovedsak datert 2022, men vindu på vestvegg i stue er kjøpt brukt og datert 2012. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i kjeller og i trapperom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato. Ytterdør til kjellernedgang fra 2024. Ytterdør til garasje er en uisolert labankdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdøren tar i terskel samt har noe utvendig overflateslitasje. Labankdøren trenger justering for optimal funksjon. Ytterdør til kjellernedgang fremstår i god stand men mangler dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold samt montere dørhåndtak på døren der dette mangler.



Tilstandsrapport

TG 1 Terrassedører

Bygningen har terrassedører i tre med 2 og 3-lags glass fra 2022. Dørene fremstår i god stand.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Garasjeport

Garasjeporten er en leddport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at porten er vanskelig og åpne på vinters tid, noe som kan skyldes tele og nedbøy i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser av fundament og takkonstruksjon og tiltak vurderes deretter. Estimert pris gjelder kun nærmere undersøkelser og ikke utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse mot sørvest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen fra 2022 er oppført i tre over punktfundamenter. I tillegg er det terrasse mot sør med tilkomst fra soverom samt fra terreng via trapp. Terrassen ble utvidet i 2022 og deler av bjelkelag er fra opprinnelig byggeår. Terrasseplatt mot sør var ikke synlig på grunn av snø.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassene var snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert. Det bemerkes at rekkverk er lavere enn dagens krav samt mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Det må påregnes montering av håndløper på rekkverk.



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert trapp i strekkmetall ved hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverk monteres på begge sider av trappen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel i kjeller og himlingsplater i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres slitasje på enkelte veggoverflater på soverom i 1. etasje samt tegn til svelling på grunn av vannsøl i laminatgulv i vindfang. Det bemerkes også heng i noen takplater i hovedsoverommet. Det mangler stedvis taklister. Overflater i kjeller har generell slitasje. Det er brannhemmende eternitplater på vegger i garasje. Eternit inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering/vedlikehold av enkelte overflater.



TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det registreres stedvis noen mindre ujevnheter, men ikke registrert vesentlige skjevheter på innvendige gulv.

TE 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

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.

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra 1972 med tilkoblet vedovn i stue. Det opplyses at vedovn var ny i 2024. I kjeller er det etablert oljekamin i kjellerstue og vedkomfyr i vaskekjeller. Sotluke er etablert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres sotavrenningsmerker fra sotluke samt noen biter bak sotluke som kan skyldes skader i pipeløp. Det kan se ut som om det ikke er tilstrekkelig tett rundt røykrørsinnføring for vedovn i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det anbefales at det lokale feiveesenet kontaktes for en kontroll av pipe/ildsteder og eventuelle avvik utbedres deretter.



Ovn i kjellerstue



Vedovn i 1. etasje



Avrenningsmerker fra sotluke



Løse biter i pipeløp

TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, furu og betonggulv. Veggene har malte plater, malt panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis kalkutslag på fritt eksponerte murflater, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Dette kan skyldes tidligere forhold før oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring. Ved hulltaking i innforet vegg i kjellerstue ble det ikke målt skadelige fuktverdier. Ved fuktmåling med pigger i plategulv i kjellerbod ble det målt 13,9% fukt. Utvendig grunnmursplast er ikke klemt med topplis, noe som kan føre til fuktinntrekk i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at grunnmursplast klemmes med topplis og at kjelleren observeres.

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 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp som er åpen mellom trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket. Det anbefales at åpninger mellom trinn reduseres til maksimum 10cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper - kjellernedgang

Boligen har betongtrapp i kjellernedgang fra terreng.

Årstall: 2024

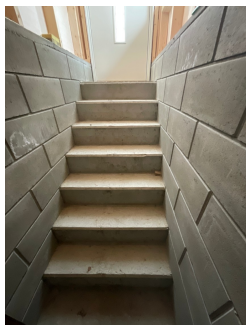
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig i 1. etasje har boligen profilerte dører i pressformet utførelse av nyere dato. Dørene fremstår generelt i god stand men en dør har behov for justering for å fungere friksjonsfritt.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Innvendige dører - kjeller

Innvendig i kjeller er det fyllingsdører og finerdører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

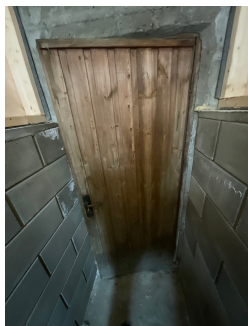
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør ut til kjellernedgang er slitt og tar i karm. Vannrør (hovedinntak) går via døråpninger på 2 dører i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av dør ut til kjellernedgang. Vannledning må legges om slik at dører kan lukkes.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår i god stand.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca 25mm fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i nedsenket dusjsone.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

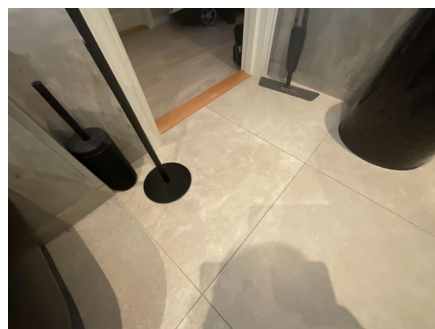
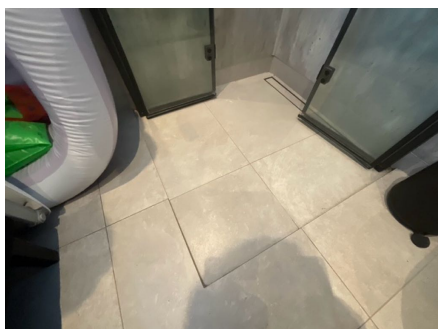
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt en høydeforskjell på ca 25mm fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Ca 5mm lokalt fall mot sluk i dusjsone og er mindre enn krav som er fall på minimum 1:50. Tilnærmet flatt gulv og svakt fall mot sluk utenfor dusjsone. Ved en eventuell lekkasje fra servant eller wc er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende gang og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom vannsikkerheten i rommet skal være ivarett må døren heves slik at membrankant under dørterskel blir minimum 15mm.



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er ikke mulig med kontroll av membran/mansjett ved denne type sluk, men dokumentert benyttet ved faktura.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



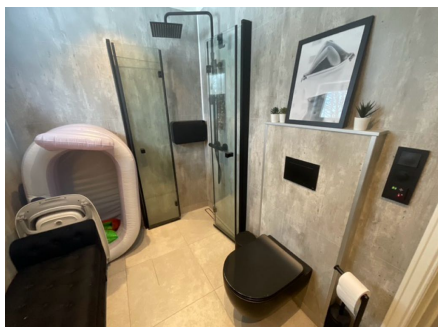
1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Innredning og utstyr fremstår i god stand.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Det opplyses at avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

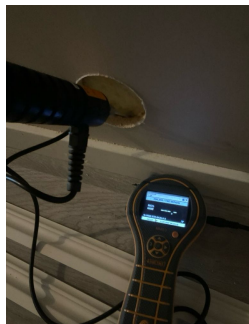
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



KJØKKEN

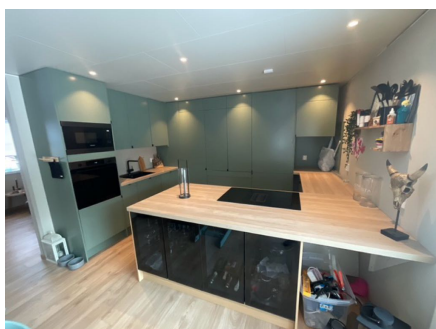
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Dører for kjøøl/fryseskap er ikke festet til fronter, men det opplyses at dette vil bli gjort før salg. Manglende sokkellist vil også bli montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > VASEKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har støpt gulv og pusset og malt overflate på vegger. Rommet har naturlig ventilasjon og sluket er et plastsluk. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Det er etablert vedovn i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige skader ut over normal slitasje. Det bemerkes at sluket og røropplegg er fra byggeår og har passert forventet levetid. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det registreres noe slitasje og kalkutslag i nedre kant av yttervegg, men det ble ikke indikert fukt på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte, men ikke behov for strakstiltak ut over normalt vedlikehold.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det opplyses at vannrør fra bad er utskiftet i 2021 og vannrør fra kjøkken i 2024. Rørfordeling fra bad er i tak i bod under bad. Hovedstoppekran er ved inntak i bod samt også etablert stoppekran ved vannmåler i vaskekjeller. Eldre kobberør i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

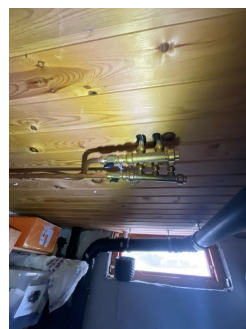
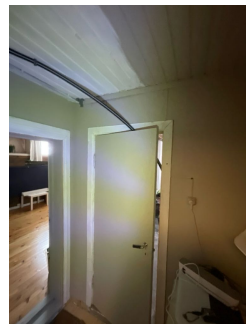
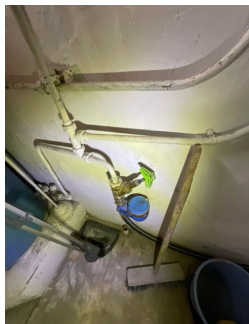
Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes alder på rør i vaskekjeller samt at hovedinntaksrør er lagt provisorisk gjennom døråpninger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedinntaksrør må legges opp mer permanent. Vannrør i vaskekjeller er fra byggeår og utskiftinger må kunne påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er utskiftet fra bad og kjøkken og ned til kjellergulv i henholdsvis 2021 og i 2024. Avløpsrør fra 1972 i kjellergulv. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

📌 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og med ventiler i grunnmur.

📌 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 160 liter og er etablert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder på varmtvannstanken anbefales utskifting.



📌 TG 2 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang. Det opplyses at innmat i sikringsskapet er utskiftet i 2021 og bad installert samme år. Ledningsnett i stue og kjøkken ble oppgradert i 2024.

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

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.

1972 Deler av det elektriske anlegget er fra opprinnelig byggeår.

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

Ukjent El.inst Oppdal AS sto for installasjon på bad. Nyvold AS har installert i stue og kjøkken samt skiftet innmat i sikringskap.

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 eksisterer samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eiere.

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

Tilstandsrapport

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 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 Ut fra alder på deler av anlegget anbefales det å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år. Det bemerkes at portåpner i garasje er tilkoblet med skjøteledning og fast strømtilkobling anbefales etablert.

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.



TG 0 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 bygningsakkyndig 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 og brannslukkingsapparat i boligen.

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

Nei

Tilstandsrapport

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet var ikke merket med årstall men eier opplyser at apparatet ble anskaffet rett etter innflytting i 2016.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses at drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert i ca 2019. Grunnmuren ble da også utvendig isolert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at utvendig fuktsikring ikke er klemt med klemlist. Det registreres stedvis kalkutslag i nedre kant av grunnmur i kjeller, men det ble ikke indikert fukt over det som må sies å være normalt i eldre kjellere. Kalkutslaget kan ha oppstått før oppgradering av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplaten. Observasjoner av overflater i kjeller med tanke på fukt anbefales.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Garasje er oppført over støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis noen mindre sprekkdannelser og pussavskaling på utvendig grunnmur. Det opplyses at garasjebygget har noe bevegelse i forhold til tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at sprekkdannelser gjenpusses slik at frostspreng i muren unngås. Dersom telehiv i garasjedelen skal unngås må det påregnes tiltak med frostsikring.



! TG IU Terrenforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom eller ras.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	99			99	
1.Etasje	99	21		120	58
SUM	198	21			58
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Vasekekjeller, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Kjellerstue		
1.Etasje	Vindfang, Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Garasje	

Kommentar

Terrasseplattning var snødekt og er derfor ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innredet kjellerstue i rom som på byggemeldte tegninger er benevnt som hobbyrom. Det er tilbygget utvendig kjellernedgang. det anbefales nærmere undersøkelser da det ikke fremkommer om dette er varslet til kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjellerstue.

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	143	76

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Tor Gunnar Uv Ida Bjørshoel Karrestad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	280	82		0	1979.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smivegen 23

Hjemmelshaver

Karrestad Ida Bjørshoel, Karrestad Therese
Bjørshoel

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	10.02.2025		Fremvist	1	Nei
Kommunal informasjon	19.02.2025		Gjennomgått	10	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 er 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 befaringsbegrensningen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ST2115>

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