


Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Enebolig

 Smivegen 23, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

gnr. 280, bnr. 82

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



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 11741-1664

Referansenummer: HP6187

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

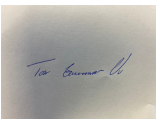
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig



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.

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 fuktsikring er utskiftet samt ny kjellernedgang. Med tanke på alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes utskiftninger/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 samt elektrisk anlegg 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 i hovedsak snødekt på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en visuell kontroll av hele taktekkingen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

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 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 vinduet på vestveggen i stuen er kjøpt brukt og datert 2012. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det anbefales å montere list utvendig over vindusventiler der dette mangler.

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

Ett vindu med knust glass i kjeller.

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 strekkmetall ved hovedinngangen samt en tretrapp opp til terrasse mot sør.

INNVEDIG

[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.

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 9%.

Boligen har tretrapp som er åpen mellom trinn.

Boligen har betongtrapp i kjellernedgang fra terreng. Trappen fremstår i god stand.

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 kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter. Avtrekk fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

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.

Beskrivelse av eiendommen

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.

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.

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 og grunnmur i betongstein ved utvendig kjellernedgang.

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.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

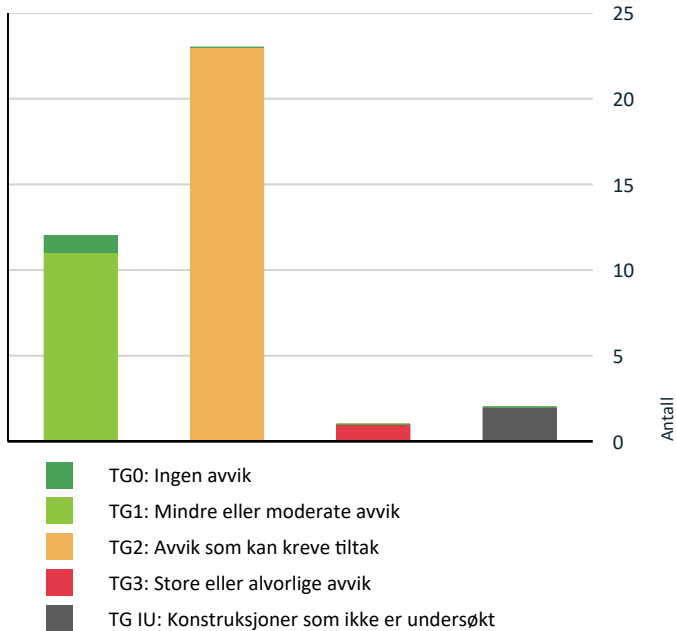
Enebolig

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

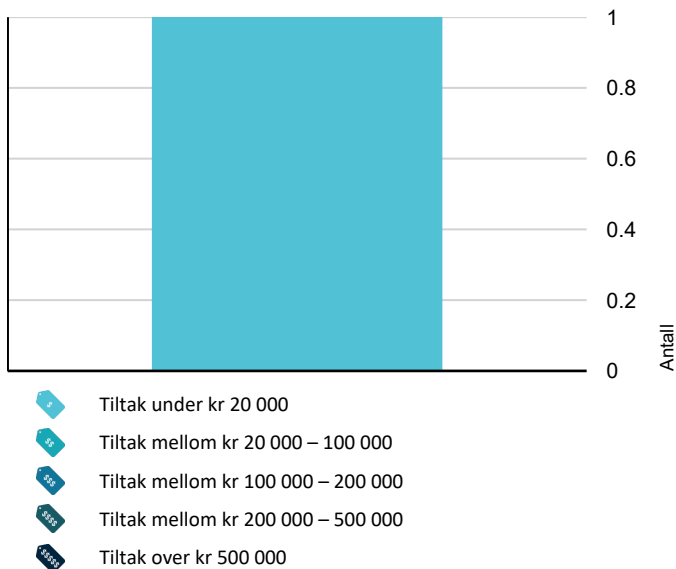
Det er innredet kjellerstue i rom som på byggemeldte tegninger er benevnt som hobbyrom. Det er tilbygget utvendig kjellernedgang. det anbefales nærmere undersøkelser da det ikke fremkommer om dette er varslet til kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer -3 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

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 fuksikring med unntak av ved garasje. Utvendig etterisolering av grunnmur.
2021	Modernisering	Oppgradert bad. Montert ny innmat i sikringskapet.
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 pappsingel. Taket var i hovedsak snødekt på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en visuell kontroll av hele taktekkingen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Synlige deler av taktekkingen er slitt. Ved visuell kontroll av undertaket på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer. Det er opphengt plast ved pipen. Det foreligger ikke informasjon om når denne platen ble montert, eller om den er relatert til tidligere eller nåværende fuktproblemer ved pipen.

Enkelte vindskibord er slitte og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen bør skiftes for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Slitte vindskibord bør skiftes for å forhindre råteskader og ytterligere forringelse av takets tilstand.

Det anbefales å undersøke årsaken til opphengt plast ved pipen, da dette kan indikere tidligere eller potensielle fuktproblemer som bør utredes nærmere for å unngå skader på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 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. Takstigen er en bøylestige fra byggeår og er i dag ikke godkjent. Luftelyre er fra byggeår og har passert forventet brukstid. Vindskibeslag har løsnet over vindskibord mot sørvest.

På grunn av snø var det ikke mulig å gjennomføre en forsvarlig kontroll av øvrig takbeslag. Det mangler delvis beslag over utvendig grunnmursisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av taknedløp med frostspreng for å unngå videre skader og risiko for vanninntrenging i bygningskonstruksjonen. Vindskibeslag må skiftes.

Takrenner og øvrig takbeslag bør kontrolleres etter snøtining, da skjulte skader kan medføre lekkasjer og følgeskader. Utskiftninger må påregnes i forbindelse med eventuell utskifting av taktekking. Det må etableres beslag over grunnmursisolasjon slik at fukt ikke trenger ned mellom isolasjon og grunnmur.



Skadet vindskibeslag.



Frostspreng i taknedløp

! TG 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, noe som var en vanlig metode ved byggeåret. Det ble ikke registrert synlige skader som følge av dette.

Det bemerkes stedvis sprekker i panelet i solvegger.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må påregnes jevnlig overflatebehandling av panel med sprekker for å forhindre ytterligere nedbrytning og fuktskader.

Ved utskifting av panel bør det etableres tilstrekkelig lufting for å redusere risiko for råte og fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Utvendig etterisolering bør vurderes for å bedre byggets energieffektivitet og innneklima.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres lokal misfarging i undertaket ut mot raft. Dette kan skyldes at ventilasjonsrør er avsluttet i dette området og ikke ført over tak. Det registreres at det meste av ventilasjonsrørene er avsluttet på kaldloft, noe som medfører fare for tidvis kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres korrekt føring av ventilasjonsrør over tak for å hindre at fuktig luft slippes ut på kaldloftet. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for kondensering, fuktskader og muggdannelse i takkonstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Garasjedel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert tegn til nedbøy i takkonstruksjonen over garasjeportene.
Det mangler kasse ved raft ved kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å utbedre nedbøy over garasjeportene, dette for å unngå ytterligere deformasjon eller svekkelse av konstruksjonen.

Ferdigstilling av gjenstående arbeider ved raft ved utvendig kjellernedgang bør utføres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon over garasje.



Tegn til nedbøy i takkonstruksjon over garasje

TE 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass i 1. etasje. Vinduene er i hovedsak datert 2022, men vinduet på vestveggen i stuen er kjøpt brukt og datert 2012. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det anbefales å montere list utvendig over vindusventiler der dette mangler.



Montere lister over vindusventiler der dette mangler

TE 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 fremstår som generelt slitte, med synlige tegn til slitasje på overflater og materialer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene for å hindre ytterligere forringelse av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå varmetap, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.



TE 2 Vinduer -3

Tilstandsrapport

Ett vindu med knust glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett kjellervindu har knust glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet/glasset må skiftes.



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 terskelen og har noe utvendig overflateslitasje.

Labankdøren til garasjen bør justeres for optimal funksjon.

Ytterdøren til kjellernedgangen fremstår i god stand, men mangler dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedinngangsdøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, og overflateskader bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid.

Labankdøren til garasjen bør justeres for å sikre god funksjon.

Dørhåndtak bør monteres på ytterdøren til kjellernedgangen for å sikre normal bruk og unngå unødvendig slitasje på døren.



TG 1 Terraassedører

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

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TE 3 Garasjeport

Garasjeporten er en leddport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at porten er vanskelig å åpne om vinteren. Dette kan skyldes tele i bakken eller nedbøyning i taket, noe som kan påvirke portens funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fundament og takkonstruksjon for å avdekke årsaken til at porten er vanskelig å åpne om vinteren. Tiltak må vurderes basert på funn.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert funksjonalitet og økt slitasje på porten, samt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen. Estimert pris gjelder kun for undersøkelser, ikke for eventuell utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TE IU 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.

Terrassene var snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert. Rekkverk mangler delvis håndløper.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes montering av håndløper på rekkverk for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Videre bør det foretas ny kontroll av terrassene når de er snøfrie, da snødekket har hindret forsvarlig vurdering.

Tilstandsrapport



Snødekt terrasse



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert trapp i strekkmetall ved hovedinngangen samt en tretrapp opp til terrasse mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen ved hovedinngangen, samt håndløper på veggen ved terrassetrappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverk monteres på den siden av trappen ved hovedinngangen hvor dette mangler, samt at det monteres håndløper på veggen ved terrassetrappen.

Manglende rekkverk og håndløper medfører økt risiko for fall og personskaade, spesielt for barn, eldre og bevegelseshemmede.



INNSENDIG

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 vindfanget. Det bemerkes også heng i noen takplater på hovedsoverommet, og det mangler stedvis taklister. Overflater i kjeller har generell slitasje. Det er brannhemmende eternittplater på vegger i garasjen. Eternitt inneholder asbest og må ved fjerning behandles i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres oppgradering eller vedlikehold av slitte overflater for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Svelling i laminatgulv bør utbedres.

Heng i takplater og manglende taklister bør utbedres for å unngå ytterligere skade og sikre et tilfredsstillende innemiljø.

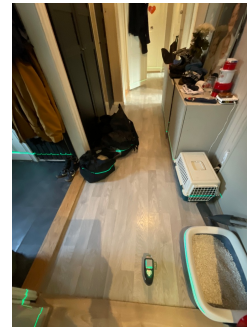
Ved eventuell fjerning av eternittplater i garasjen må dette utføres i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbest, for å unngå helserisiko.

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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



Høydemåling i stue/kjøkken



Høydemåling i gang

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra 1972 med tilkoblet vedovn i stue. Det opplyses at vedovnen 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 er registrert sotavrenningsmerker fra sotluken, samt noen biter bak sotluken som kan indikere skader i pipeløpet.

Det observeres at det ikke er tilstrekkelig tettet rundt røykrørsinnføringen for vedovnen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for kontroll av pipe og ildsteder, og at eventuelle avvik utbedres.

Manglende tetting rundt røykrørsinnføringen og mulige skader i pipeløpet kan medføre økt risiko for røyk- og sotlekkasjer, samt brannfare. Kontroll og utbedring bør gjennomføres for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport



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 9%.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis kalkutslag på fritt eksponerte murflater, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Dette kan være et resultat av tidligere forhold før oppgradering av drenering og utvendig fuksikring.

Ved hulltaking i innforet vegg i kjellerstue ble det ikke målt skadelige fuktverdier. Ved fuktmåling med pigger i plategulv i kjellerbod ble det målt 13,7 % fukt.

Utvendig grunnmursplast er ikke klemt med topplst, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrekk i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at grunnmursplast klemmes med topplst for å redusere risikoen for fuktinntrekk i grunnmuren.

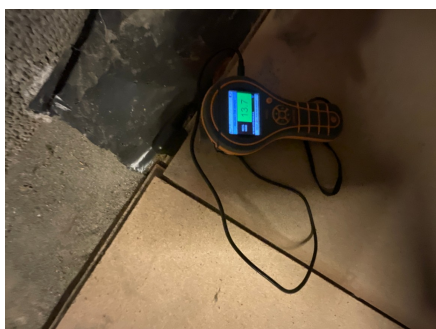
Kjelleren bør observeres jevnlig for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Fukttinnhold i treverk bør holdes under 15 vektprosent for å unngå økt risiko for råte og muggsopp.

Ved fukttinnhold over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst betydelig, og over 20 vektprosent er muggsopp allerede dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent, noe som innebærer at det da er fritt vann i treverket.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader, råte og muggsopp i konstruksjonen.



Fuktmåling i plategulv i kjellerbod



Fuktmåling i utforet vegg i kjellerstue.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp som er åpen mellom trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av trappen for å utbedre slitasjen, da dette kan medføre økt risiko for fall og personskaade.

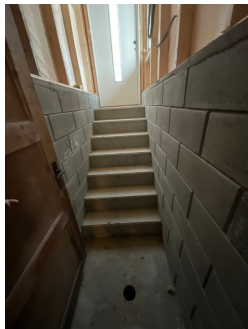


TG 1 Innvendige trapper - kjellernedgang

Boligen har betongtrapp i kjellernedgang fra terreng. Trappen fremstår i god stand.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



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

📍 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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TE 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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. 25 mm fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Det er ca. 5 mm lokalt fall mot sluk i dusjsonen, noe som er mindre enn kravet om minimum 1:50. Gulvet er tilnærmet flatt, med svakt fall mot sluk utenfor dusjsonen. Ved lekkasje fra servant eller WC, er det risiko for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende gang og forårsake skade. Det registreres bom i enkelte gulvfliser, men ingen tegn til løse gulvfliser på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Døren bør heves slik at membrankanten under dørterskelen får en høyde på minimum 15 mm, for å sikre tilstrekkelig vannsikring og hindre at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom og forårsake skade.

Det er ikke behov for utbedringer i forhold til bom i enkelte gulvfliser, da det ikke er registrert løse fliser på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD

TE 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 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres en skade i en skapdør i forbindelse med et dørhåndtak. Det anbefales også justering av enkelte skuffer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt utskifting av skapdør med skade samt justering av enkelte skuffer.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter. Avtrekk fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktbelastning og luktproblemer i boligen.



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 befaringsdagen.

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 kobberrør i vaskekjeller.

Tilstandsrapport

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 på befaringsdagen.

Det bemerkes at rørene i vaskekjelleren har høy alder, og at hovedinntaksrøret er lagt provisorisk gjennom døråpninger i kjelleren.

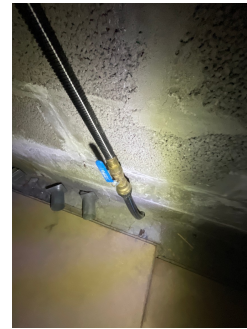
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedinntaksrør bør legges opp på en permanent og forskriftsmessig måte for å sikre trygg vannforsyning og redusere risiko for lekkasjer. Vannrør i vaskekjeller er fra byggeåret, og utskifting bør vurderes for å unngå plutselige skader eller lekkasjer som følge av alder og slitasje.



Rørfordeling fra bad.



Hovedstoppekran



Stoppekran og vannmåler i vaskekjeller



Vannledning går gjennom døråpninger.

ⓘ 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør i kjellergulv, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsforstyrrelser og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

TC 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 varmtvannstankens alder anbefales utskifting for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre vannskader og driftsavbrudd.

Elektrisk anlegg

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

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

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 1972.

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

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

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

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?

Ja

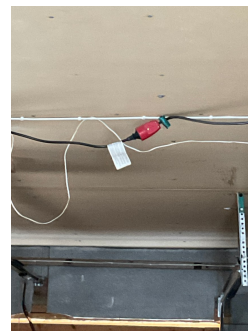
Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder 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

Tilkobling for elektrisk portåpner er foretatt med bruk av skjøteledning. Dette er uheldig med tanke på brann sikkerheten.



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.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at utvendig fuktsikring ikke er klemt med klemlist.

Det observeres stedvis kalkutslag i nedre kant av grunnmur i kjeller, men det ble ikke indikert fukt over det som anses som normalt for eldre kjellere. Kalkutslaget kan ha oppstått før oppgraderingen av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemlist bør monteres der det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt, slik at fukt ikke kan trenge inn bak grunnmursplaten.

Det anbefales å overvåke overflater i kjeller med tanke på fukt, for å oppdage eventuelle endringer tidlig og redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Garasje er oppført over støpt plate på mark og grunnmur i betongstein ved utvendig kjellernedgang.

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. Grunnmur ved kjellernedgang fremstår i god stand.

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 Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringdagen 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.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle forhold som kan medføre risiko for fukt eller vanninntrenging mot bygningen. Manglende vurdering gir usikkerhet om terrengforholdene og mulig risiko for skader på bygningsmassen.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det ble registrert enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjellerstue.

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Radonmåling er ikke et krav i egen bolig, men anbefales for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Det mangler rekkverk ved innvendig trapp, samt på den ene siden av trappen ved hovedinngangen.

Det mangler håndløper i trappeløp ved innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i kjellertrappen overstiger 10 cm, som er større enn dagens forskriftskrav.

Det bemerkes at brannslukningsapparatet blir 10 år og utskifting anbefales.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det bør etableres godkjent rømningsvei fra kjellerstue for å ivareta sikkerheten ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere risikoen for feil og brannfare.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radon kan medføre helsefare.

Rekkverk bør monteres ved innvendig trapp og på den ene siden av trappen ved hovedinngangen for å hindre fallulykker.

Håndløper bør monteres i trappeløp ved innvendige trapper for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Åpningene mellom trinnene i kjellertrappen bør reduseres til maksimalt 10 cm for å oppfylle dagens forskriftskrav og forhindre fall, spesielt for barn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

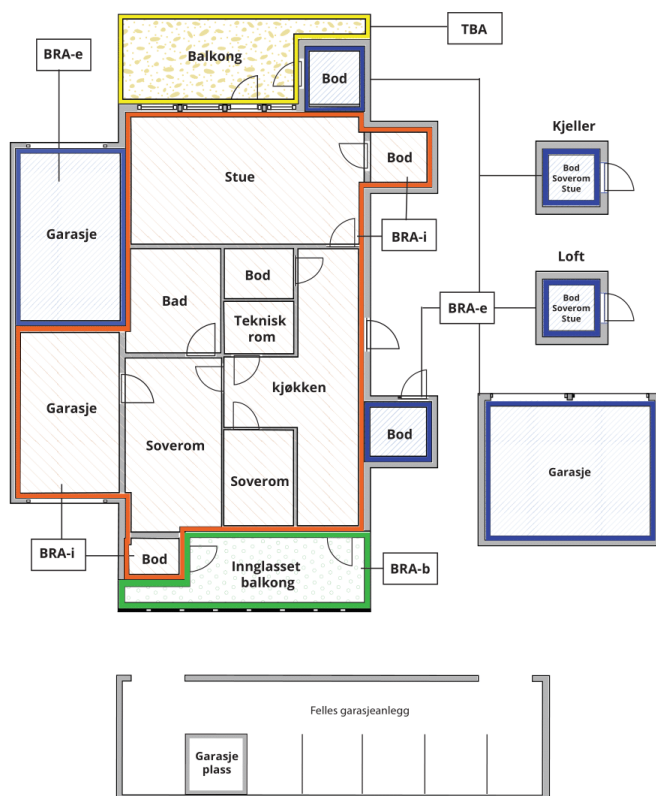
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

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
09.2.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Ida Bjørshoel	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

Bjørshoel Ida, Karrestad Therese Svensli

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	18.02.2025		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- Tilstandsrapporten er en oppgradering av tidligere tilstandsrapport. Egenerklæring og meglerpakke er derfor ikke innhentet på nytt. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.