

Tilstandsrapport



Enebolig



Tranevegen 6, 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 16, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 11741-1554

Referansenummer: UN9704

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

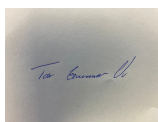
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer over kjeller med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Etasjeskillet er i tre og vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Boligen har etterslep på vedlikehold og det må påregnes utskiftinger og vedlikehold. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Garasjen fremstår generelt i god stand men har noe vedlikeholdsbehov.

Garasje - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår uten synlige skader.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og armert presenning som undertak. Det ble ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand men utvendig overflatebehandling må påregnes på enkelte vinduer.

Bygningen har malt ytterdør.

Garasjeporten er en leddport i sandwichutførelse og med elektrisk portåpner. Porten fremstår i god stand. Det bemerkes som tidligere nevnt at porten ikke tetter ned mot gulv på grunn av ujevnt gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig på loft er det furugulv og panelplater og plater i innredet rom. Ellers et uinnredet rom med furugulv på loft. I 1. etasje er det betonggulv og plater på vegger og i tak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskillet.

Garasjen har malt tretrapp.

Innvendig har garasjen malte fyllingsdører.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon, uten tilluftspalte ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke etablert stoppekran ved vanninntak, men kran under servantskapet. Det forutsettes at vannet i garasjen kan stenges i via kran i kjeller på bolig. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.

Garasjen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i garasjerom.

Det er etablert nye røykvarslere og brannslukningsapparat i garasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Garasjen er oppført over støpt plate på mark.

Det er delvis plen og delvis oppgruset ved garasje.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og er av eldre dato. Taket er besiktiget fra bakkenivå. - Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 er i hovedsak av eldre dato. Det opplyses at taknedløp ble tilkoblet overvannsledningen i 2024. Nedløp/beslag ved inngangsparti er fra 2022.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert lufteventiler i gavler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra perioden 1978-1989. Kjellervinduer er med 2-lags glass datert 2014. To vinduer i 2. etasje er datert 2021.

Bygningen har to trevinduer med koblet glass samt et trevindu med 2-lags glass på bad.

Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato.

Terrassedøren er med 2-lags glass datert 2011. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon. Døren må holdes låst da det ikke er etablert trapp eller terrasse ved døren.

Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje.

Det er etablert en terrasse og trapp i forbindelse med hovedinngangen. Del av terrasse i forbindelse med ytterdøren er takoverbygget. Det er mur i betongstein under terrasse og det opplyses at det er utgravd her med tanke på fremtidig etablering av utvendig kjellernedgang.

Terrasse inklusive trapp og takoverbygg fremstår i god stand. Muren er ikke forsvarlig kontrollert da det ikke er kontrollert i utgravd område.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det opplyses at to soverom i 2. etasje ble oppusset i 2018.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på innvendige gulv.

Det har ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Boligen har teglsteinspipe og tilkoblet vedovn i kjeller og i stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Siste tilsyn er gjennomført 18.02.2003 og siste feiing 09.04.2018.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (Betongvegger)

Boligen har malt tretrapp i tett utførelse opp til 2. etasje.

Boligen har tretrapp i åpen utførelse fra kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet av eldre dato har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det

Beskrivelse av eiendommen

åpen dusj , wc og servantskap.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet av eldre dato har vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon.
Vaskekjelleren har betonggulv og pusset overflate og upanelt lettvegg. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk av nyere årgang og rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, plast og galvanisert rør og er i hovedsak av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjeller.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og av plast. Det registreres at det er utskiftet noen avløpsrør i kjeller som er datert 2012. Sluket i vaskekjeller er også av nyere årgang. Det kan se ut som om rør i gulv i vaskekjeller er utskiftet fra sluket, men dette er ikke bekreftet. Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 150 liter og er etablert i kjeller.
Varmtvannstanken er fra 1980 tallet.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i 2. etasje.
Det er etablert nye røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det opplyses at drenering og utvendig fuktsikring er oppgradert i 2014.
Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig kledd med tresonit og pusset.
Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass.
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

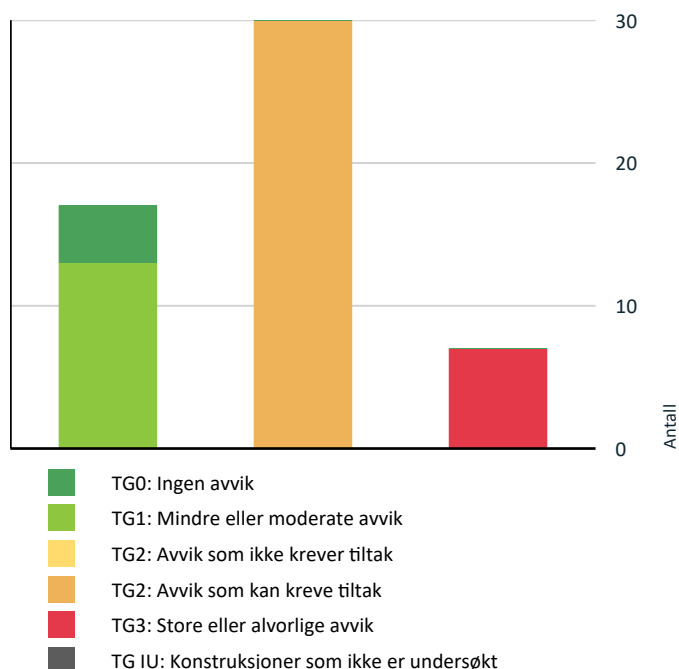
Det er ingen vesentlige avvik mellom dagens bruk og godkjente bygningstegninger.

Garasje

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

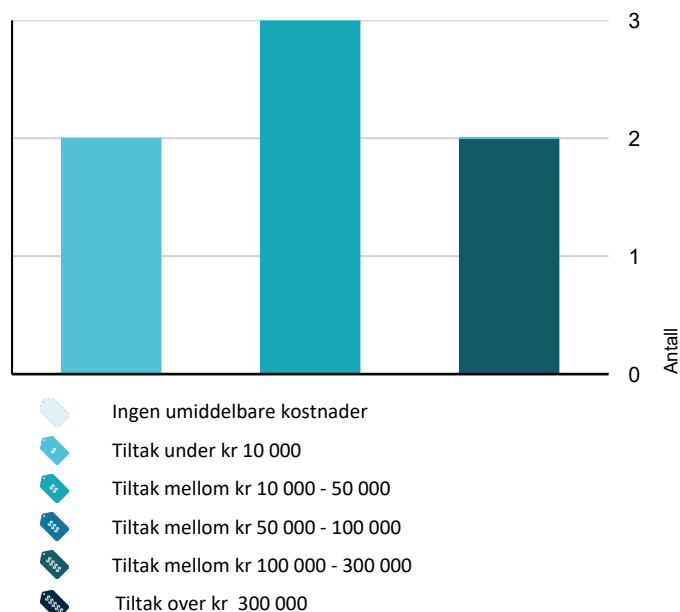
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnmur i utgravd område under terrasse er ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [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 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1955

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal/enkel standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Oppgradert drenering. Skiftet vinduer i kjeller.
2018	Modernisering	Oppgradering av overflater i 2 soverom.
2021	Modernisering	Skiftet innmat i sikringsskap.
2022	Modernisering	Terrasse og trapp med takoverbygg.
2024	Modernisering	Byttet 2 vinduer i 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er av eldre dato. Taket er besiktiget fra bakkenivå. - 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.
- Det er avvik:

Taktekkingen er slitt og er ikke forskriftsmessig festet ut mot takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på at taktekkingen er slitt må etablering av ny taktekking påregnes. Det registreres misfarging i undertak og dette bør da også skiftes hvor behov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og er i hovedsak av eldre dato. Det opplyses at taknedløp ble tilkoblet overvannsledningen i 2024. Nedløp/beslag ved inngangsparti er fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takstige for feier og takrenner/nedløp med unntak av ved hovedinngang er generelt slitt. Det er ikke montert snøfangere, men dette var ikke et krav ved byggeår. Det registreres frostspreng i ett taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er naturlig at takrenner og nedløp fra byggeår skiftes ut ved utskifting av taktekingen. Det må monteres takstige for feier.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Panelet er generelt slitt og med flassende linoljemaling. Det er ikke etablert lufting i nedre kant bak panelet. Det er utsående bjelker etter tidligere balkong ved sørvestvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

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. Ved utskifting av panelet må det påses tilstrekkelig lufting. Bjelker etter tidligere balkong må fjernes.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert lufteventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det registreres misfarging i undertaket, noe som skyldes tidvis kondensering på grunn av mangelfull lufting. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av taktekingen bør undertaket skiftes og sperrer kontrolleres, samt etablere tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra perioden 1978-1989. Kjellervinduer er med 2-lags glass datert 2014. To vinduer i 2. etasje er datert 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra 1978-1989 er generelt slitte. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen, men med tanke på alder må punkteringer påregnes. Det mangler utvendig og innvendig listverk ved vinduene fra 2014 og 2021.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje på de eldste vinduene må det påregnes utskiftinger. Det må monteres innvendig og utvendig listverk ved vinduer fra 2014 og 2021.

Tilstandsrapport



Vinduer - 2

Bygningen har to trevinduer med koblet glass samt et trevindu med 2-lags glass på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er generelt slitte og vindu på bad er misfarget. Vinduet med koblet glass i 2. etasje har tegn til råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av disse vinduene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren tar i terskel, men fremstår ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes justering av døren.

Tilstandsrapport

Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Døren har skadet glass og stor slitasje. Balkongen er revet og døren har i dag ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av døren. Døren må inntil den fjernes holdes låst da balkongen er revet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør

Terrassedøren er med 2-lags glass datert 2011. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon. Døren må holdes låst da det ikke er etablert trapp eller terrasse ved døren.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse og trapp i forbindelse med hovedinngangen. Del av terrasse i forbindelse med ytterdøren er takoverbygget. Det er mur i betongstein under terrasse og det opplyses at det er utgravd her med tanke på fremtidig etablering av utvendig kjellernedgang. Terrasse inklusive trapp og takoverbygg fremstår i god stand. Muren er ikke forsvarlig kontrollert da det ikke er kontrollert i utgravd område.

Tilstandsrapport



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv med laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det opplyses at to soverom i 2. etasje ble oppusset i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er slitte og har oppgraderingsbehov. Det mangler utforinger og listverk rundt vinduene som er utskiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater og listverk.



Oppgraderingsbehov i kjøkkentak.



Slitt tregulv



Glipper mellom laminat og gulvlist

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på innvendige gulv.

Radon

Tilstandsrapport

Det har ikke vært 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe og tilkoblet vedovn i kjeller og i stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjeller. Siste tilsyn er gjennomført 18.02.2003 og siste feiing 09.04.2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rennemerker av sot under sotluke samt rust på vedovn i kjeller. Luke på røykrør fra ovn i kjeller er demontert. Pipa har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av pipe og ildsted, da det ikke har vært feiing eller tilsyn på en stund. Pipetopp anbefales montert slik at avrenning fra sotluke unngås.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (Betongvegger)

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis salt/kalkutslag på kjellergulv og i nedre kant av grunnmur. Dette kan skyldes at grunnmursplasten ikke er klemt med klemlist samt kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere toppliste for grunnmursplast. - Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå direkte på gulvet eller helt ut mot yttervegger.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i tett utførelse opp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er lavere enn 90 cm og har åpninger over 10cm. Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det var ikke krav til håndløper i trappeløp ved byggeåret, men anbefales etablert.



Innvendige trapper - Kjeller

Boligen har tretrapp i åpen utførelse fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Åpninger mellom trinn er større enn 10cm. Det bemerkes også manglende håndløper på vegg. Det registreres fuktopptrekk fra gulv og nedre kant av grunnmur i trappevanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder og slitasje bør det vurderes oppgradering av trappen. Det må da påses at det legges fuktbestandig plate etc under trappevanger og mot kjellervegg slik at fuktopptrekk unngås.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at en dør i 2. etasje tar i terskel samt slarke i dørhåndtak i 2 dører i 1. etasje. Dørene har noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og utskiftinger må påregnes.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet av eldre dato har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det åpen dusj, wc og servantskap.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres fuktskader i skjøter på veggplater i dusjsone og det er påført teip i nedre kant av platen på grunn av svelling i nedre kant av plater. Det registreres stedvis svelling i takplater på grunn av fukt/kondens. Sluket er et eldre plastsluk, men det ble ikke registrert tegn til skader. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Fall mot sluk er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

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

Med tanke på alder, slitasje og usikker tetthet må det påregnes en oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig. TG 2 er satt på grunn av synlige skader i veggplater i dusjsone og usikker tilstand i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av badet må påregnes.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har overflateslitasje samt mangler to dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje anbefales utskifting av innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator av eldre dato med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en ulyd i vifte samt noe svak funksjon på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren må byttes ved utskifting av innredningen.



SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset overflate og upanelt lettvegg. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk av nyere årgang og rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres salt/kalkutslag og fukt på kjellergulv og nedre kant av grunnmur. Det registreres stedvis motfall til sluk. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling med diffusjonsåpen maling på overflater samt etablering av elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet av eldre dato har vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilering og mangler tilluftspalte ved dørterskel. Wc og servant er utskiftet i senere tid og fremstår med normal funksjon. Overflater har noe slitasje. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på normalt fuktutsatte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, plast og galvanisert rør og er i hovedsak av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger fremstår med normal funksjon. Men det bemerkes alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder må utskiftninger påregnes. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

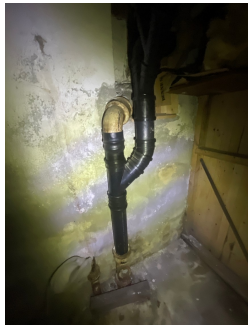
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og av plast. Det registreres at det er utskiftet noen avløpsrør i kjeller som er datert 2012. Sluket i vaskekjeller er også av nyere årgang. Det kan se ut som om rør i gulv i vaskekjeller er utskiftet fra sluket, men dette er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 150 liter og er etablert i kjeller. Varmtvannstanken er fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Med tanke på alder anbefales utskifting av tanken.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i 2. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Anlegget er ikke totalrenovert etter byggeår.

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

Ukjent

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 er skiftet innmat i sikringsskap i 2021 og det foreligger samsvarserklæring for dette. Ellers ingen opplysninger om oppgraderinger.

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, brantilløp 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

Tilstandsrapport

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 - Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Det bemerkes at det er forholdsvis lite kurser og utvidelse av anlegget må kunne påregnes.

Generell kommentar

Det registreres stedvis avvik som krever utbedringer og det kan blant annet nevnes noen skader på kontakter og koblingsbokser samt noen løse ledninger. Varmepumpe er kun tilkoblet med skjøteledning fra garasje. Estimert kostnad gjelder kun kontroll og ikke utbedringer av avik. Tiltakskostnad må vurderes av fagkyndig personell ved el-kontroll.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert nye røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

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 er oppgradert i 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplasten er ikke klemt med klemlist, med fare for fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur. Det registreres stedvis kalk/saltutslag i kjeller, noe som kan tyde på tidvis fuktinntrekk. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur som er utvendig kledd med tresonit og pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at tresonitplater er fjernet på en del av grunnmuren. Muren har generelt utvendig sllitasje. Det ble ikke registrert synlige sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av muren der tresonitt er fjernet samt generelt vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 0 Terrenforhold

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen opplysninger om alder på utvendige vann og avløpsrør og det forutsettes derfor at disse har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

GARASJE



Byggeår

2007

Anvendelse

Garasje/lager

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår uten synlige skader.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere. Det registreres frostspreng i et taknedløp samt nedbøy i en takrenne på grunn av snø/ispåvirkning. Vindskibeslag er løst på ett punkt.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Avvik i forbindelse med nedløp og beslag bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 begrenset lufting i nedre kant bak panelet. Det er behov for overflatebehandling av panelet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av utvendig panel må påregnes. Det er ikke behov for tiltak i forbindelse med lufting slik dette fremstår på befaringsdagen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og armert presenning som undertak. Det ble ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand men utvendig overflatebehandling må påregnes på enkelte vinduer.



TG 1 Garasjeport

Garasjeporten er en leddport i sandwichutførelse og med elektrisk portåpner. Porten fremstår i god stand. Det bemerkes som tidligere nevnt at porten ikke tetter ned mot gulv på grunn av ujevnt gulv.



TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Døren har slitasje og noen utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig på loft er det furugulv og panelplater og plater i innredet rom. Ellers et uinnredet rom med furugulv på loft. I 1. etasje er det betonggulv og plater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe slitasje samt mangler noe listverk på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere lister der dette mangler, ellers normalt vedlikehold.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller i etasjeskillet.

TG 3 Innvendige trapper

Garasjen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

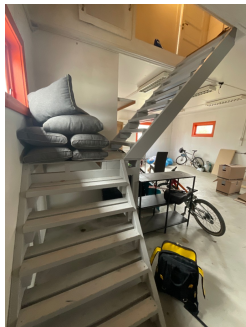
Trappen mangler rekkverk og åpninger mellom trinn er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres og åpninger mellom trinn må reduseres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har garasjen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i terskel. En eldre tredør har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har naturlig ventilasjon, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon, uten tilluftspalte ved dørterskel. Det bemerkes også at det er avrenning av gulvlakk på vegg. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel. Fjerning av lakk på vegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

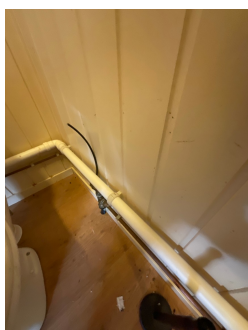
Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke etablert stoppekran ved vanninntak, men kran under servantskapet. Det forutsettes at vannet i garasjen kan stenges i via kran i kjeller på bolig. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.



Ventilasjon

Garasjen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i garasjerom.

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.

2007

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

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 - Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i garasjen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert nye røykvarslere og brannslukkingsapparat i garasjen.

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Garasjen er oppført over støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

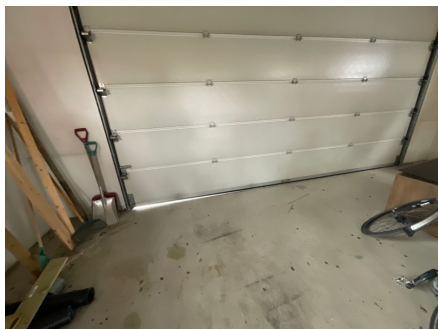
Tilstandsrapport

Det registreres stedvis noen ujevnheter og svinnsprekker i betonggulvet. Opp mot høydeforskjell på 25mm over større avstander i rommet. Skjevhet under garasjeport gjør at porten ikke tetter helt ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at gulvet jevnes ut under port.



Terrengforhold

Det er delvis plen og delvis oppgruset ved garasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

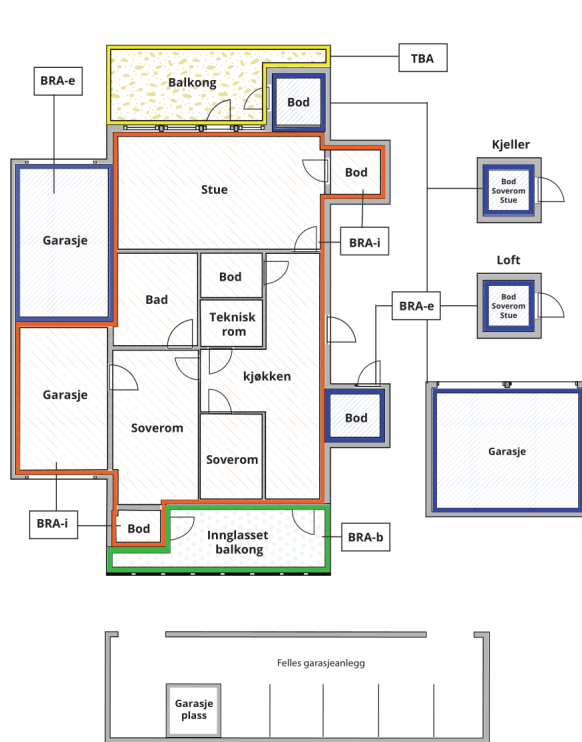
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	50			50			50
1.Etasje	58			58	11		58
2.Etasje	56			56		2	58
SUM	164				11	2	166
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kott, Bod, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom, Vaskekjeller		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Trapperom, Stue, Kjøkken, Toalettrom		
2.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ingen vesentlige avvik mellom dagens bruk og godkjente bygningstegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		81		81			81
Loft		29		29		14	43
SUM		110				14	124
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, Toalettrom	
Loft		Innredet bod, Gang, Uinnredet loft	

Kommentar

Takhøyde i garasjerom er målt til ca 2,99m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	112	52
Garasje	3	107

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Camilla Fossheim Prestmo og Iver Øien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	16	5		0	981.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tranevegen 6

Hjemmelshaver

Prestmo Camilla Fossheim, Øien Iver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 500 000

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	29.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	13.05.2025		Gjennomgått	19	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UN9704>

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