





Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Røtveivegen 37 C, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 279, bnr. 55, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 20704-1475

Referansenummer: ML8000

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



MIDT NORSK
TAKST AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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

Svenn Marius Skålvik

Svenn Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighetshus med 4 enheter. Utvendig bod ved inngang til hver leilighet.

Støppte gulv i kjeller og støpt isolert grunnmur. Trebjelkelag, bindingsverk i vegger med liggende kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein. Veranda med utgang fra stue/kjøkken og terrasse ved inngang.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort betongtakstein med betongstein over vindskier, forenklet duk undertak. Doble vindskibord. Sorte stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn på bygg og til terreng på utvendig bod.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Overflatebehandlet i 2022

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Det er lagt fast gulv på deler av loftet. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av papp med avrenning til renne i front med impregnert terrassedekke over. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 88 cm. Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Pusset og oljet terrasse høsten 2024.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe og vedovn. Ny vedovn er montert 2019.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: samsvarserklæring fra Nyvold installasjon, ingen øvrig dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, 30 cm høyskap, 50 cm høyskap, dusjvegger, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Flis på vegg over kjøkkenbenken. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 1/2 vask. Komfyr, kjølfryseskap og integrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Det er skiftet fronter i 2020.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på teknisk rom. I rørfordelingsskap er hovedstoppekrane og vannmåler.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i himling på teknisk rom. Det er skifte filter sommeren 2024, filter bytte utføres i regi av sameie.

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2006

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Sentralstøvsuger.

Villavent sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. 1. uttak i gang. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)

Sikringskap er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 25 AMP. Skjult anlegg.

Elkontroll er utført 05.04.2022 av Nyvold Installasjon.

Brannmelder i gang og brannslukker fra 2024 på teknisk rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2006.
Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har ferdig isolert grunnmur fra Nordic Isoelementer med innvendig robust gipsplate ifølge byggebeskrivelse som er fremlagt på befaringsdagen.
Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng
Skrånende tomt for sameie som er beplantet med plen, busker, naturstein og trær.
Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

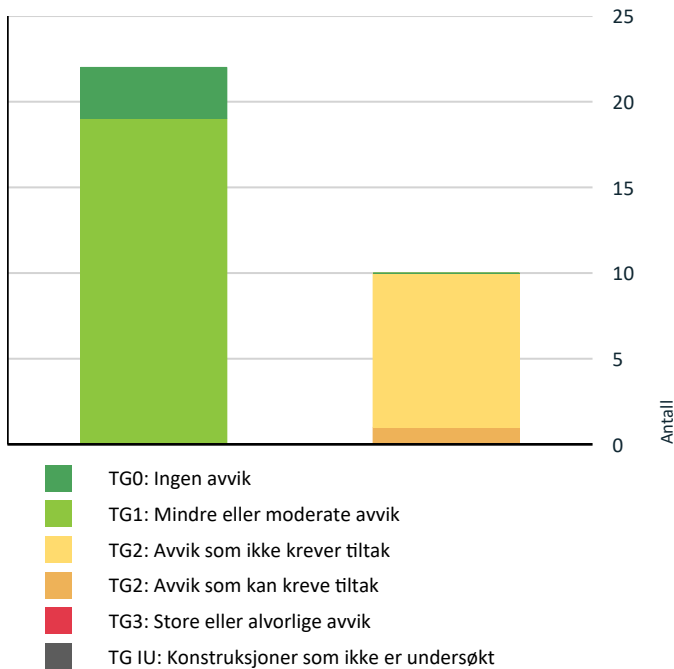
Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 21.01.2005, utført av Hagenbygg AS

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke angitt med dato. Tegninger er signert av Hagenbygg AS og tilsendt av Oppdal Kommune.
- Oppdal Kommune bekrefter at garasjen ble meldt inn som «mindre tiltak» etter 1985-loven. Dette innebar at lovens krav om ferdigattest i kapittel 16 ikke kom til anvendelse. Det foreligger altså ingen ferdigattest for garasjen, siden det ikke var krav om det.

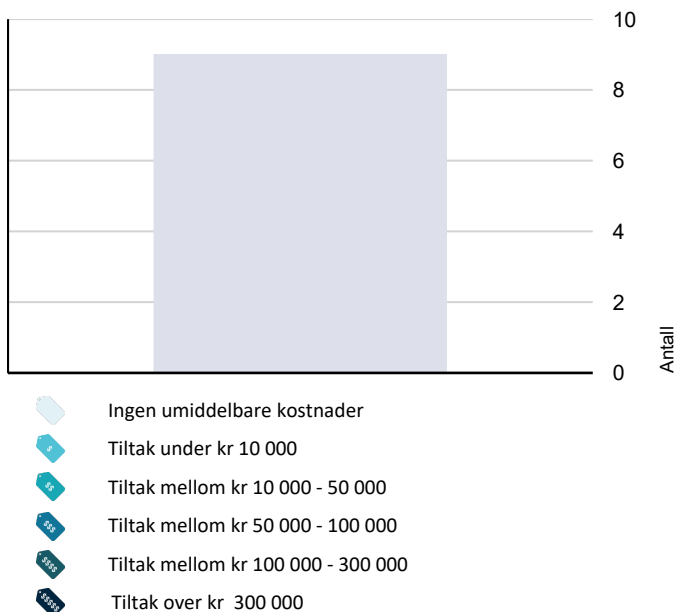
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler som tilhører boenheten. Det er ikke utført kontroll på tilstøtende boenhet.
- 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.
- 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 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.
- 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 foretatt tilstandskontroll av alle bygningsdeler selv om dette er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette dirkete påvirker leilighet/boenhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 08.09.2006

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Elkontroll	Elkontroll utført av Nyvold Installasjon
2019	Modernisering	Skiftet termostat på badet. Montert dimmer på stue og kjøkken inkludert tilkobling av lamper. Faglært arbeid av Nyvold Installasjon
2019	Modernisering	Montert ny Dovre vedovn. Faglært arbeid utført av SHR Bygg
2022	Modernisering	Overflatebehandlet bygget utvendig.
2023	Modernisering	Tilkobling av ny oppvaskmaskin. Faglært arbeid av Comfortbutikken Rørsenteret AS. Det ble også satt inn nytt kjøøl og frysenskap.
2024	Modernisering	Pusset og oljet terrasse ved inngang høsten 2024.

UTVENDIG

TE 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort betongtakstein med betongstein over vindskier, forenklet duk undertak. Doble vindskibord.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Takteking, takrenner og beslag er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TE 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Sorte stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn på bygg og til terreng på utvendig bod.

Vurdering av avvik:

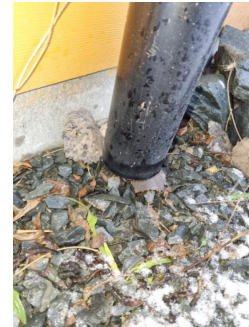
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Taknedløp på utvendig bod er ført til terreng.
- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.
- Nedløp, beslag og takteking er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.
- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.



Mangler pipehatt på pipeinndekning



Nedløp ved bod er ført til terreng

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Overflatebehandlet i 2022



Tilstandsrapport

TG1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige i gang. Det er lagt fast gulv på deler av loftet. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.



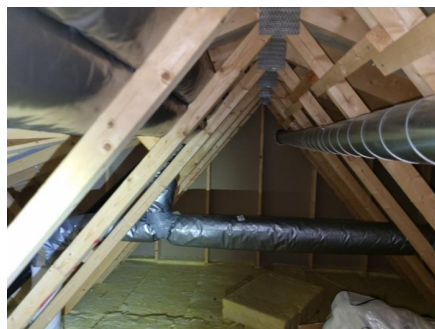
Synlige luftespalter i raftekasse ved overgang tak/vegg



Oversikt kryploft. Lagt til grunn pustende undertak ved vurdering av ventilering



Oversikt kryploft



Oversikt kryploft

TG1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



Vindu på kjøkken



Vinduer på stue har utvendige persienner som er manuelle.



Vinduer på kjøkken

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass



Verandadør



Boddør



Hoveddør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda opphengt på vegg og understøttet i front med søyler og dragere. Tett dekke av papp med avrenning til renne i front med impregneret terrassedekke over. Stående rekkverk med malt håndløper. Høyde rekkverk er målt til 88 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Ansvar for vedlikehold og oppgradering ligger hos borettslag/sameie.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt



Oversikt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke. Pusset og oljet terrasse høsten 2024.



Oversikt

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av kjøkken. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Ny Dovre vedovn er montert 2019 av SHR Bygg.

Tilstandsrapport



Vedovn på stue, steinplate under sotluke på gulvet

TC 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.



Dører til teknisk rom, soverom og vindfang sett fra stue



Dører til vindfang, soverom og bad/vaskerom sett fra stue

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: samsvarserklæring fra Nyvold installasjon, ingen øvrig dokumentasjon. Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, 30 cm høyskap, 50 cm høyskap, dusjvegger, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Liten kantskade på en flis ved dusjarmtur inne i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjvegger og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



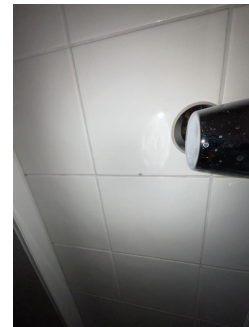
Oversikt



Vindu er plassert i våtsone ved dusj



Sprukket flis i hjørne i våtsone inne i dusj. Ikke tegn til andre skader ved befaringen



Liten kantskade på flis i våtsone

ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 22 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist under servant. Sluk i dusj har lokalt fall.

Vurdering av avvik:

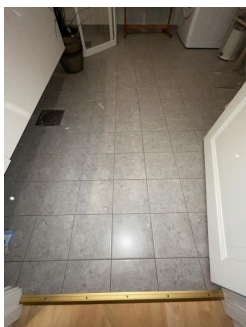
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

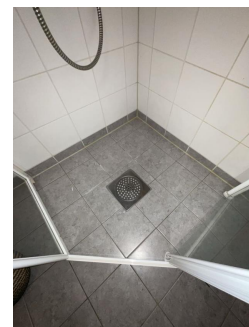
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversikt gulv



Gulv i dusj

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

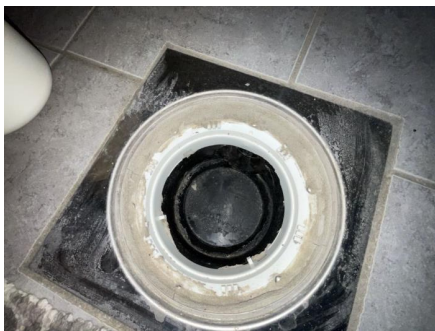
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under servant hvor membran er synlig klemt under klemring. Bilde viser sluk uten slukpotte.



Sluk i dusj hvor membran er synlig klemt under klemring. Bilde viser sluk uten slukpotte.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, 30 cm høyskap, 50 cm høyskap, dusjvegger, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt



Oversikt

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.

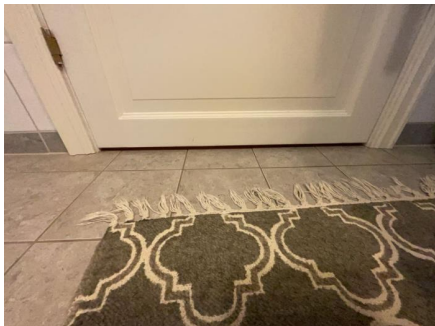
Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk i himling.



Åpningsvindu med ventil

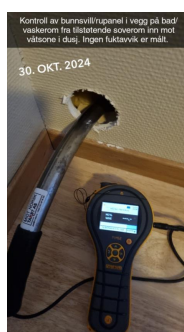


Luftespalte under dør

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av bunnsvill/rupanel i vegg på bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill/rupanel i vegg på bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt strietapet på vegg og hvite himlingsplater med spotter. Flis på vegg over kjøkkenbenken. Slett kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med nedfelt 1 1/2 vask. Komfyr, kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er skiftet fronter i 2020. Montert ny oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i 2023.

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilator/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen på ventilator, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på teknisk rom. I rørfordelingsskap er hovedstoppekrane og vannmåler.

Tilstandsrapport



Vannfordelingskap med stoppekrane og vannmåler



Kursfortegnelse

TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TE 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i himling på teknisk rom. Det er skifte filter sommeren 2024, filter bytte utføres i regi av sameie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for ventilasjonsaggregat/avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilasjonsaggregat er plassert i himling på teknisk rom

TE 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2006

Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Tilstandsrapport



TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger.

Villavent sentralstøvsuger er plassert på teknisk rom. 1. uttak i gang. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 er plassert på teknisk rom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 25 AMP. Skjult anlegg. Elkontroll er utført 05.04.2022 av Nyvold Installasjon.

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.
2022 Utbedring etter elkontroll. Kobling av lampe på soverom er byttet. Utført av Nyvold installasjon
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2019. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette ut over det som ligger i boligmappen og i boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det ligger totalt 11 dokumenter fra el installatør på boligmappa.no fra perioden 2016 - 2019. I tillegg er det dokumentasjon i boligpermen som er fremlagt på befaringsdagen
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

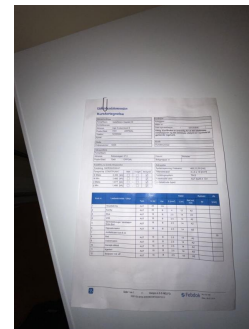
Nei

Generell kommentar

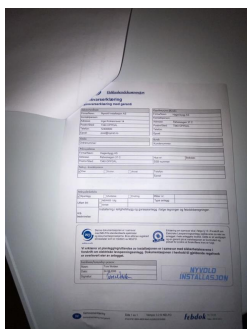
- Ut fra at det er utført elkontroll 05.04.20022 og det foreligger dokumentasjon på anlegget vurderes det ikke å være behov for tiltak



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Samsvarserklæring fra byggeår som dokumenterer anlegget. Utført av Nyvold Installasjon

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannmelder i gang og brannslukker fra 2024 på teknisk rom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr 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 Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

Nei Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TE1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2006.

Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen.

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

TE1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ferdig isolert grunnmur fra Nordic Isoelementer med innvendig robust gipsplate ifølge byggebeskrivelse som er fremlagt på befaringdagen.

Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenforhold

Skrånende tomt for sameie som er beplantet med plen, busker, naturstein og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Igangsettingstingstillatelse er gitt 02.08.2006

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Felles garasjebygg med totalt 4 garasjeplasser fordelt over 2 etasjer.

Garasje til leiligheten har støpt dekke, bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med betongtakstein. Enkle vindu og leddport i tre med portåpner. Innlagt strøm.

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

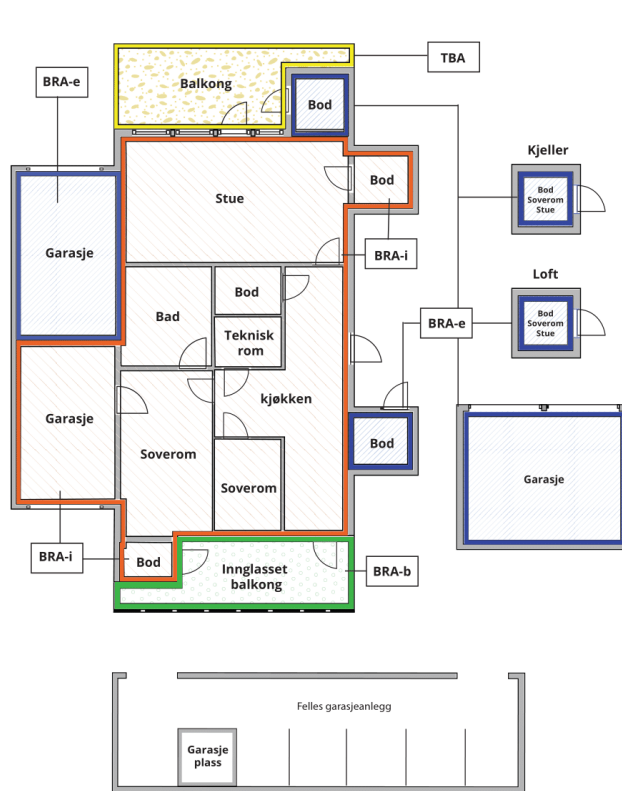
Hva er måleverdig areal?

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	80	5		85	25
SUM	80	5			25
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue/gang	Bod (ute)	

Kommentar

Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse ved inngang og veranda med utgang fra stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 21.01.2005, utført av Hagenbygg AS

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 pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er ikke angitt med dato. Tegninger er signert av Hagenbygg AS og tilsendt av Oppdal Kommune.
- Oppdal Kommune bekrefter at garasjen ble meldt inn som «mindre tiltak» etter 1985-loven. Dette innebar at lovens krav om ferdigattest i kapittel 16 ikke kom til anvendelse. Det foreligger altså ingen ferdigattest for garasjen, siden det ikke var krav om det.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	8
Garasje	0	20

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Garasje

- Det er kun oppmålt areal for gjeldene enhet i felles garasjeanlegg som tilhører boenheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Svenn Marius Skålvik Camilla Ohm	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	279	55		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Røtveivegen 37 C

Hjemmelshaver

Ohm Camilla

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger leilighetsbygg	21.01.2005	Tilsendt av megler	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest leilighetsbygg	08.09.2006	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Byggetegninger garasje	02.08.2006	Tegninger er ikke angitt med dato, opplyst dato er hentet fra igangsettingstillatelse. Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Matrikkelrapport Norkart	22.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Feie og Tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen	22.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Seksjonering	22.08.2006	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	04.11.2024	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	2	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ML8000>

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