

Tilstandsrapport



Enebolig



Tranevegen 34, 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 112, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 23.01.2025

Oppdragsnr.: 11741-1498

Referansenummer: JI3009

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

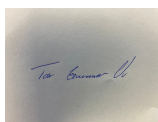
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1962 med oppgradert bad fra 2012 og kjøkkeninnredning fra 2020. Innvendige vann og avløpsrør er for det meste utskiftet i 2012 og 2020. Det er også foretatt en del oppgraderinger av det elektriske anlegget. Ut over dette er i hovedsak bygningsdelene av eldre dato og har oppgraderingsbehov. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er besikket fra bakkenivå. Det ser ut til at taktekkingen kan være utskiftet etter byggeår men av eldre dato.

Nedløp og beslag er i metall, og i hovedsak fra byggeår.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har liggende bordkledning.

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

Bygningen har malte trevinduer med med koblet glass fra byggeår og ett vindu med 2-lags glass av eldre dato i stue. Vindu på bad er med 2-lags glass av nyere dato. (TG 1)

Bygningen har hovedytterdør fra 2015. Døren fremstår med normal funksjon.

Bygningen har malt terrassedør av eldre dato med 2-lags glass.

Vippeport i tre av eldre dato inn til garasjerom.

Det er etablert en terrasse mot nordvest og sørvest med tilkomst fra stue og fra terreng via trapp. Terrassen er delvis oppført av uimpregnerte materialer og har punktfundamenter i betong.

Det er etablert terrasseplatt mot sørvest. Terrasseplatten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Det er betongtrapp med steinheller som trinn ved hovedinngang.

Det er etablert en tretrapp fra terreng og opp til terrasse.

Det er betongdekke over inngang mot garasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og pusset og malt betongstein. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er foretatt oppgraderinger av av overflater i kjøkken samt gulv i stue i 2020. Overflater i kjellerstue er også oppgradert, men ukjent når dette er gjort.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue og i kjellerstue. Sotluke er etablert i garasjerom.

Gulvet har laminatgulv og betonggulv. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22%.

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen finerdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte malte panelplater og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det var på befaringsdagen etablert dusjkabin på badet og sluket var vanskelig tilgjengelig. Dusjkabin er nå fjernet og ut i fra bilde tilsendt av eier ble det ikke registrert synlige avvik i forbindelse med sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Det er elektrisk styrt vifte som er innebygget i dusjkabinett, uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk opp til kaldloft.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har malt betonggulv og pusset og malt overflate og panel på vegger. Av utstyr er det servant og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk og rommet har naturlig ventilasjon ved åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er utskiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2012 og ved oppgradering av kjøkken i 2020. Det er også foretatt utskifting av rør til vaskekjeller og frem til varmtvannstanken. Stoppekran av eldre dato og vannmåler er etablert i vaskekjeller. Vannledninger fremstår med normal funksjon.

Synlige avløpsrør er i plast og er utskiftet i 2012 og i 2020. Avløpsrør og sluk i kjellergulv er fra opprinnelig byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger og i grunnmur samt i ett vindu på stue. Ventilasjonen vurderes å være tilstrekkelig. Ved utskifting av vinduer anbefales det på generelt grunnlag å montere vinduer med ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjellergang.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje. Det er utført noen oppgraderinger av anlegget i perioden 2021-2025, men ukjent når innmat i sikringsskapet er skiftet. Eier opplyser at det foreligger el-tilsynsrapport fra 2021 og at mangler er utbedret i 2021.

Det er etablert brannslukningsapparat samt røykvarsler i 1. etasje. TG 3 er satt på grunn av manglende røykvarsler i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om at drenering/utvendig fuktsikring er utskiftet etter byggeår.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

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

Det er oljetank av ukjent type og alder. Tanken er nedgravd ved innkjøring til carport.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er innredet kjellerstue i rom som på godkjente tegninger er benevnt som boder. Omgjøring av sekundærrum til primærrum er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Ellers er det etablert garasje og vaskekjeller i disponibelt rom i kjeller. I 1. etasje ett soverom medtatt i stue samt at bad er utvidet i forhold til byggemeldte tegninger. Det fremkommer ingen opplysninger om åpent areal foran garasjeport samt carport. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest for boligen i kommunens arkiver.

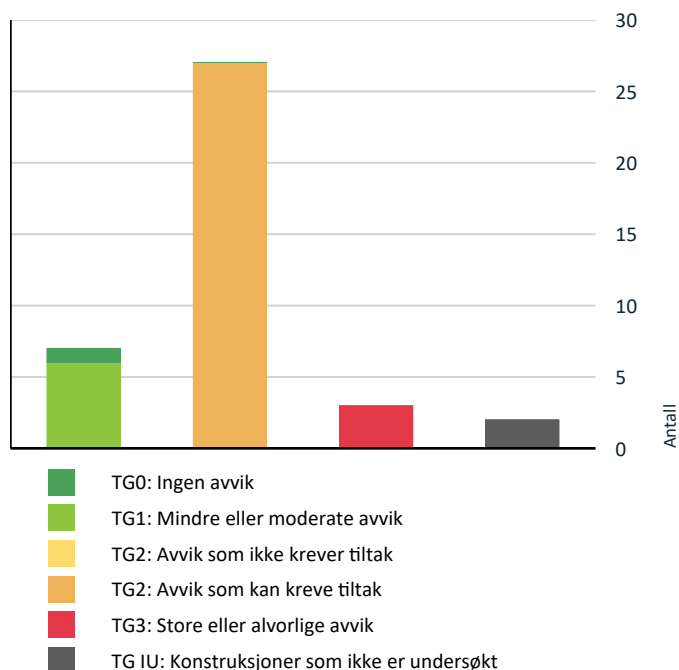
Garasje

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

Størrelse og fasader stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

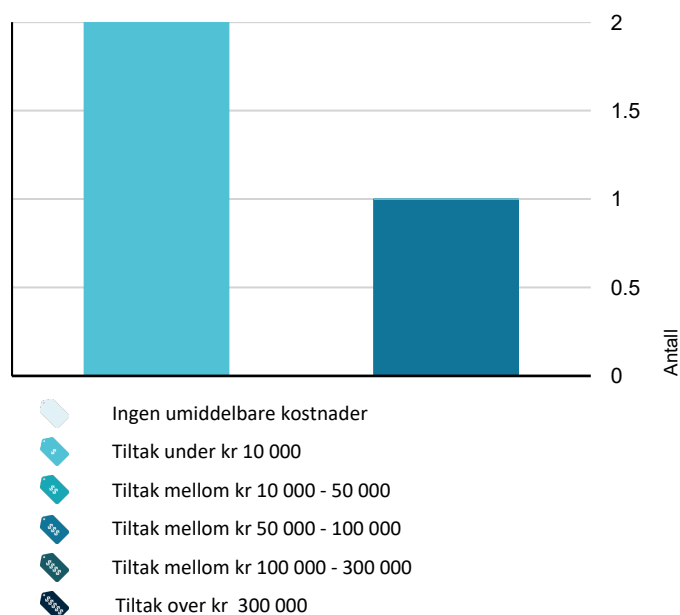
Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrasseplatt og tomt var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke tilstandsvurdert. Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper - terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Terrasseplatt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	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
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1962

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Kommentar

Ifølge eier

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Oppgradert bad.
2015	Modernisering	Ny hovedinngangsdør. Gulv i kjellerstue utskiftet i 2015.
2020	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning. Nye laminatgulv i stue og kjøkken. Ny veggoverflate og ny himling i kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Det ser ut til at taktekkingen kan være utskiftet etter byggeår men av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak. Ved visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert skadet stein. Vindskibord har slitasje og stedvis råte.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av vindskibord og etablering av isbord må påregnes.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag er i metall. og i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Taknedløp er avsluttet over terreng og fører til økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det bemerkes frostspreng i enkelte nedløp. Det registreres tegn til rust på pipebeslag samt at takstige ikke er forskriftsmessig festet til tak. Renner og nedløp er ikke kontrollert med tanke på eventuelle lekkasjer da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Med tanke på alder på renner, nedløp og beslag må det kunne påregnes utskiftinger. Det anbefales utskifting av takstige som festes til tak i forhold til krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Trepanelet er generelt slitt og har spredte råteskader, da i hovedsak i forbindelse med trapp ved hovedinngang. Det er ikke etablert lufting i nedre kant av panelet mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av slitt/råteskadet panel. Ved utskifting må det påses etablering av tilstrekkelig lufting bak panelet. Utvendig etterisolering bør da også vurderes med tanke på energisparing.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er begrenset lufting av konstruksjonen men det ble ikke registrert skader på grunn av dette. Det bemerkes misfarging i undertak i området over bad, noe som kan tyde på luftlekkasje og kondensering. Det er noen fuktskjolder ved pipe men ingen fukt på befaringsdagen.

Det er ikke etablert kondensspærre mellom 1. etasje og kaldloftet, noe som var vanlig ved byggeåret. Isolasjonen er stedvis ikke godt nok tilpasset mellom bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med misfarging i undertak over badet. Isolasjon må tilpasses godt slik at luftlekkasjer fra underliggende etasje unngås.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass fra byggeår og ett vindu med 2-lags glass av eldre dato i stue. Vindu på bad er med 2-lags glass av nyere dato. (TG 1)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er generelt slitte. Det registreres sprekk i ett glass i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje må det påregnes utskifting av vinduene.



TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør fra 2015. Døren fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt terrassedør av eldre dato med 2-lags glass. Vippeport i tre av eldre dato inn til garasjerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har slitasje og slarke i dørhåndtak. Garasjeporten har noe slitasje men fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at porten ikke tetter ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger/vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot nordvest og sørvest med tilkomst fra stue og fra terreng via trapp. Terrassen er delvis oppført av uimpregnerte materialer og har punktfundamenter i betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen er generelt slitt og det registreres enkelte skjevheter. Rekkverk er lavere enn kravet som i dag er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje anbefales etablering av ny terrasse.



Terrasseplatt

Det er etablert terrasseplatt mot sørvest. Terrasseplatten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Det er betongtrapp med steinheller som trinn ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres lokal skade i betongen samt noen løse trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av betongskade og løse trinn.



TG 3 Utvendige trapper - terrasse

Det er etablert en tretrapp fra terreng og opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er betongdekke over inngang mot garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres synlig armering under betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Synlig armering må tildekkes med puss, slik at videre utvikling av rustdannelse unngås.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og pusset og malt betongstein. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Det er foretatt oppgraderinger av av overflater i kjøkken samt gulv i stue i 2020. Overflater i kjellerstue er også oppgradert, men ukjent når dette er gjort.

Vurdering av avvik:

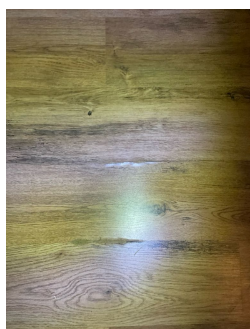
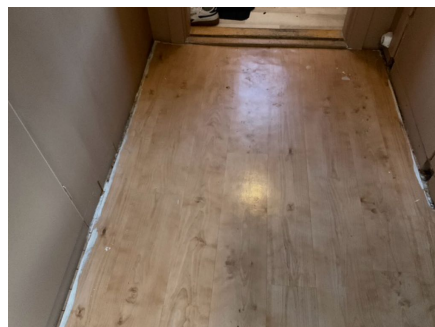
- Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har slitasje. Gulvlister mangler stedvis. Det bemerkes lokal svelling i plateskjøter i gulv i kjellerstue. Eier opplyser at dette skyldes vannsøl. Det er synlig skruer på vegger og i tak i kjøkken og det bemerkes at skruene stedvis er ujevnt innskrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det registreres stedvis noen skjevheter i gulv, og opp mot 30mm gjennom rommet i gang i 1. etasje. Enkelte skjevheter må påregnes i eldre bygninger da det ikke var samme krav til dimensjoner og horisontale avvik ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue og i kjellerstue. Sotluke er etablert i garasjerom.

Vurdering av avvik:

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

Pipa har ikke synlig side mot kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere stålrør i pipeløp. Det er da bare krav om 2 synlige sider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminatgulv og betonggulv. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22%.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking i utforet trevegg i kjellerstue ble det målt 22% fukt i bunnsvill. Det registreres stedvis salt/kalkutslag på fritt eksponert betonggulv og grunnmur, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk.

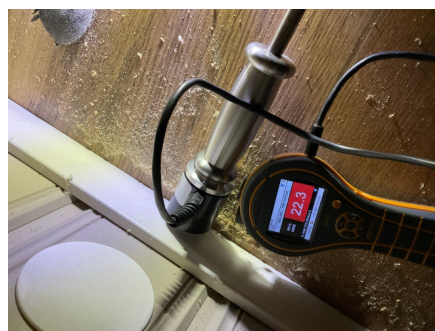
Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Informasjon om fukttinnhold i treverk.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har overflateslitasje samt mangler håndløper på ene side i trappeløp. Det registreres saltutslag på grunnmuren ved trapp og trappevanger vil da bli utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold av trappen anbefales.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

En dør tar i terskel. Dørene er generelt slitte og enkelte med slarke i dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger/vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte malte panelplater og taket har panel.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

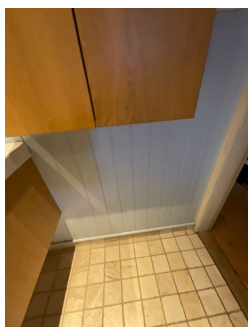
- Badet har en våtzone hvor vegger er dekket av panel/tømmer/panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet.

Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel//tømmer/panelplater er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

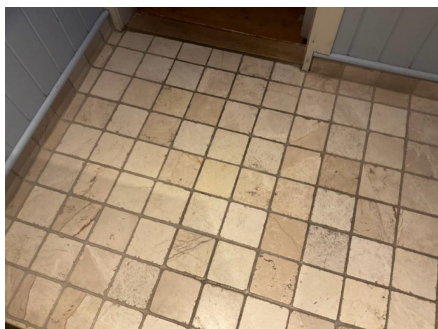
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold under dusjkabibnett er ikke kontrollert. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det var på befaringsdagen etablert dusjkabin på badet og sluket var vanskelig tilgjengelig. Dusjkabin er nå fjernet og ut i fra bilde tilsendt av eier ble det ikke registrert synlige avvik i forbindelse med sluket.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Wc og innredning fremstår i god stand. Dusjkabin er fjernet og dusjkabinett må påregnes montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Installering av nytt dusjkabinett.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte som er innebygget i dusjkabinett, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekksvifte er innebygget i dusjkabinett og ved fjerning av dette må det etableres ny vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter fjerning av dusjkabinett må det påregnes montering av elektrisk avtrekksvifte samt etablere tilluftspalte ved dørterskel.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstell: 2012

Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen fremstår i god stand.

Årstell: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk opp til kaldloft.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er ikke ført over tak men avsluttet på kaldloftet. Dette kan føre til kondensering og skader på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk fra kjøkken må føres over tak.



SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har malt betonggulv og pusset og malt overflate og panel på vegger. Av utstyr er det servant og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk og rommet har naturlig ventilasjon ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk men stedevis under dagens krav. Det bemerkes at sluket er et soilsluk fra byggeår og kan ha relativt kort gjenværende brukstid. Rommet har ingen ventillering ut over åpning av vindu samt åpning av dører mot tilstøtende rom. Overflater i rommet er malinsslitte og det registreres stedvis pussavskaling i nedre kant av yttervegger. Det ble indikert fukt i gulv og i nedre del av vegger, noe som kan skyldes slitt drenering/utvendig fuksikring og kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Det er foretatt utskifting av vannrør inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Med tanke på alder på sluk anbefales utskifting av denne. Det anbefales også at det etableres elektrisk avtrekksvifte for rask luftutskifting ved tørking av klær. Overflatebehandling av gulv og vegger anbefales. Det må da benyttes maling som «puster» slik at malingsavskalling unngås ved at fukt ikke får fri gjennomgang.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TEG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er utskiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2012 og ved oppgradering av kjøkken i 2020. Det er også foretatt utskifting av rør til vaskekjeller og frem til varmtvannstanken. Stoppekran av eldre dato og vannmåler er etablert i vaskekjeller. Vannledninger fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synnlige avløpsrør er i plast og er utskiftet i 2012 og i 2020. Avløpsrør og sluk i kjellergulv er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rør og sluk i kjellergulv. Lufting av kloakk er avsluttet uten durgoventil på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting/kontroll av avløpsrør i kjellergulv. Durgoventil må monteres for å lukke avviket, eventuelt at lufting føres over tak.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger og i grunnmur samt i ett vindu på stue. Ventilasjonen vurderes å være tilstrekkelig. Ved utskifting av vinduer anbefales det på generelt grunnlag å montere vinduer med ventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjellergang.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales det fast strømtilkobling for varmtvannstanker.



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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje. Det er utført noen oppgraderinger av anlegget i perioden 2021-2025, men ukjent når innmat i sikringsskapet er skiftet. Eier opplyser at det foreligger el-tilsynsrapport fra 2021 og at mangler er utbedret i 2021.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det eksisterer samsvarserklæring på arbeider utført i perioden 2021-2025. 2021: Utbedring av avik i forhold til el-tilsynsrapport. 2022: Ny kurs for elbillader. 2024: Montert el-billader og overspenningsvern. 2025: Tilkobling av jording til galvanisert rør og festing av løse kabler etter bytte av tak i kjeller. Det foreligger ikke samsvarserklæring for blant annet utskifting av innmat i sikringsskap.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Henviser til samsvarserklæring der avvik etter kontroll er utbedret. Rapport er gyldig i 5 år og det anbefales en ny kontroll i 2026.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukningsapparat samt røykvarsler i 1. etasje. TG 3 er satt på grunn av manglende røykvarsler i kjeller.

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 Brannslukningsapparat er innkjøpt i 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarsler i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om at drenering/utvendig fuktsikring er utskiftet etter byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det foreligger ingen opplysninger om at drenering er oppgradert etter byggeår, og har passert forventet levetid. Det registreres stedvis salt/kalkutslag på fritt eksponert betonggulv og på grunnmur under terreng, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk og kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes da det ved byggeåret ikke ble benyttet plast under gulvstøp. Det ble ikke registrert tegn til grunnmursplast ved grunnmuren. Ved byggeåret ble det normalt brukt asfaltmaling (Gudrong) som utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det registreres stedvis noen riss og pussavskaling/slitasje på grunnmuren under selve boligen. I forbindelse med grunnmur foran garasjeport inn til kjeller registreres en sprekke mot carport samt glippe inn mot grunnmur i selve boligen. Dette kan tyde på noe bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales gjenpussing av sprekker i muren og foreta observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling. Ellers foreta normalt vedlikehold av grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 1U **Terrengforhold**

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 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.

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på utvendige rør forutsettes det at disse er av eldre dato. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 **Oljetank**

Det er oljetank av ukjent type og alder. Tanken er nedgravd ved innkjøring til carport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om alder eller tilstand på tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser og det kan ikke utelukkes at tanken må fjernes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1997

Kommentar

Matrikkel

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje over støpt plate på mark med oppmurt ringmur i leca. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Garasjeporten er en leddport i tre med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm i garasjen.

Det var mildvær på befaringsdagen og det registreres vanninntrengning på garasjegulvet. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

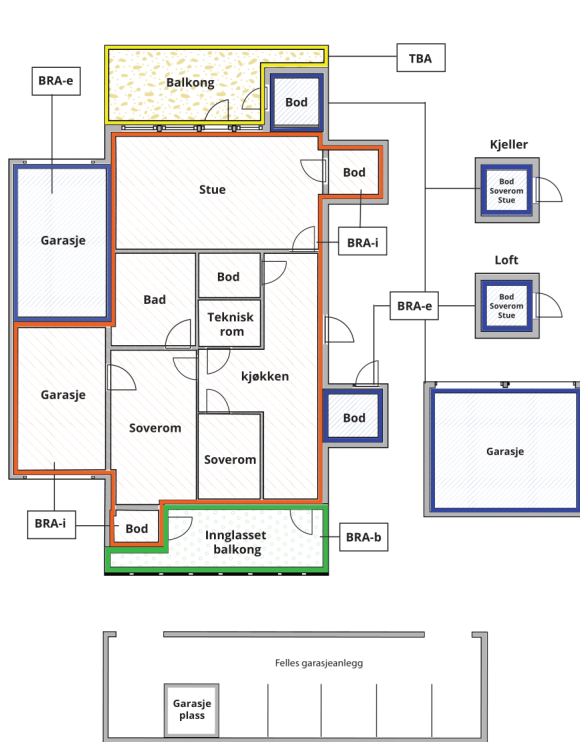
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	8
1.Etasje	82			82	65
SUM	158				73
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Vaskekjeller, Garasje		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Kjøkken, Trapperom, Stue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Carport og betongdekke i forbindelse med carport er medtatt under åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innredet kjellerstue i rom som på godkjente tegninger er benevnt som boder. Omgjøring av sekundærrum til primærrum er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Ellers er det etablert garasje og vaskekjeller i disponibelt rom i kjeller. I 1. etasje ett soverom medtatt i stue samt at bad er utvidet i forhold til byggemeldte tegninger. Det fremkommer ingen opplysninger om åpent areal foran garasjeport samt carport. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest for boligen i kommunens arkiver.

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: Det er ikke godkjent rømningsvei fra kjellerstue.

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		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Størrelse og fasader stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	112	46
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	112	10		0	1000.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tranevegen 34							
Hjemmelshaver Botten Egil Gjørtz							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
886 730	2018	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.01.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	02.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	13.01.2025		Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.01.2025	
2	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 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 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukthold 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 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/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/JI3009>

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