

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Høgmovegen 62 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 282, bnr. 258

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m<sup>2</sup> BRA-i: 211 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21701-1140

Eiendomsverdi ref nr: KG8518

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingebrigt Høgholt

Vår ref: ingebrigt Høgholt

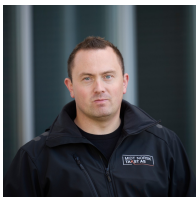


MIDT NORSK  
TAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# MIDT NORSK TAKST AS

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



**Rapportansvarlig**

A square box containing a handwritten signature in black ink that reads "Ingebrigt Høgholt".

Ingebrigt Høgholt  
Uavhengig Takstingeniør  
ingebrigt@mntakst.no  
415 82 075

**Medansvarlig**

A handwritten signature in blue ink that reads "Roar Sørlien".

Roar Sørlien  
Uavhengig Takstingeniør  
roar@mntakst.no  
990 23 902

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan. Kjeller, 1 etasje og loftsplan. Grunnmur av pusset lettlinkeblokker. Støpt plate i kjelleretasjen med tilfarergulv i deler av arealet. Bjelkelag av tre i 1. etasje og 2. etasje. Ytterveggkonstruksjon av bindingsverk med liggende utvendig kledning. 2 lags malte trevinduer. Malt og lakkerte ytterdører og malte balkongdører. Saltakskonstruksjon utført med takstoler. Takteking av betongtakstein. Terrassebord, bjelkelag og rekkverk i treverk. Rekkverk på terrasse er malt.

Det vises til til rapport for ytterligere informasjon.

## Enebolig - Byggeår: 1996

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein og taket er besikket fra bakkenivå.

Sorte aluminiums/stål takrenner, taknedløp og pusset pipe med toppbeslag uten topphatt. Takstige opp til pipe og snøfangere på hele hovedtaket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning i 1 etasje og stående bordkledning i 2 etasje.

Takkonstruksjonen har A-takstol med kryploft på lanvegger etablert. Videre er det skrå innvendige himlingsfalter og kaldloft over deler av konstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og lakkert kjellerdør i tre.

Det er etablert terrasse i 1. etasje og balkong i 2. etasje er oppført i impregnerte trematerialer.

Trapper i tre til terrasser med malt stående rekkverk

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, skifer, furu og malt furu. Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel, malte plater og malt murpuss. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og malte himlingsplater.

Kjellergulvet består av en støpt betongplate mot grunn, som er delvis belagt med skifer og delvis oppført tilfarergulv med furugulv og laminat.

Etasjeskillet mellom kjelleretasjen og 1. etasje er utført som trebjelkelag med parkettgulv.

Etasjeskillet mellom 1. etasje og 2. etasje er også utført som trebjelkelag med furugulv.

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke. Sotluke er plassert i kjeller.

Malt åpen tretrapp med malte furutrinn, malt rekkverk og malt håndløper på vegg mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Veggene har malte panelplater og flis i dusj-sone. Taket har malt

takpanel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Ved kontroll av fallforhold ble det registrert fall mot sluk er ca.11 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Det er 2 plastsluker i rommet, 1 i dusj og 1 i avlukket bak garderobeskap, det er synlig klemt slukmansjett med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og veggventil for tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skyvedørsgarderobe inne på badet mot kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

### Bad loftsplan

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Faktura.

Veggene har fliser. Taket har malt panel. Vegger og tak fremstår uten synlige skader på befaringsdagen.

Gulvet er med flis og har elektriske varmekabler. Det er 2 sluker etablert og ved kontroll av fallforhold viser det fra topp flis ved dør til topp sluk under badekar viser flatt gulv- 4 mm, til topp sluk i dusj er det 19mm fall. Det er nedsenket gulv i dusj-sone på ca. 10mm.

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjvegg med glassdør.

Det er mekanisk avtrekk og åpningsvindu med vindusventil for tilluft.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra garderobe på soverom 1. mot dusjsone på bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

### Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller/ teknisk rom.

Skifer på gulv, malt murpuss og malt panel på vegg, samt malt panel i himling. Naturlig ventilasjon med veggventil, det er ikke tilluftsspalte ved dørterskel. Det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereider, stoppekran, sikringssskap og fordelerstokker for rør-i-rør-anlegg. Rommet har sluk. Utgang til utvendig trapp/rømningsvei.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber fra hovedstoppekran til fordelerstokker og plast (rør i rør) i resten av bygget. Det er ikke benyttet rørskap og fordelerstokkene er montert ved vanninntak og varmtvannsbereder i vaskekjeller/ teknisk rom. Rommet har sluk. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler. Det er installert luft/luft varmepumpe. Selger opplyser at siste service utført i 2023.

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Sikringskap er plassert på vaskekjeller/ teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er murpusset.

Det er etablert gråsteinmur på nedsiden av terrassen.

Flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær.

Belegningsstein på deler av gårdsplassen.

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast og fra 1996.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

## 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 oversendt delegert vedtak: sak 26/134, datert 13.05.2026. Vedtaket gjelder dispensasjon fra avstand til veg samt underbygging av bolighus og oppføring av garasje. Det legges til grunn at boligen da er godkjent hos Oppdal kommune slik den fremstår i dag- og opp mot avvik/ endringer fra byggemeldte tegninger fremlagt fra meglerpakken. Planendringer som er utført i 1. etasje etter byggeår utløser ikke krav til byggesøknad da dette kun er mindre endringer med samme formål.

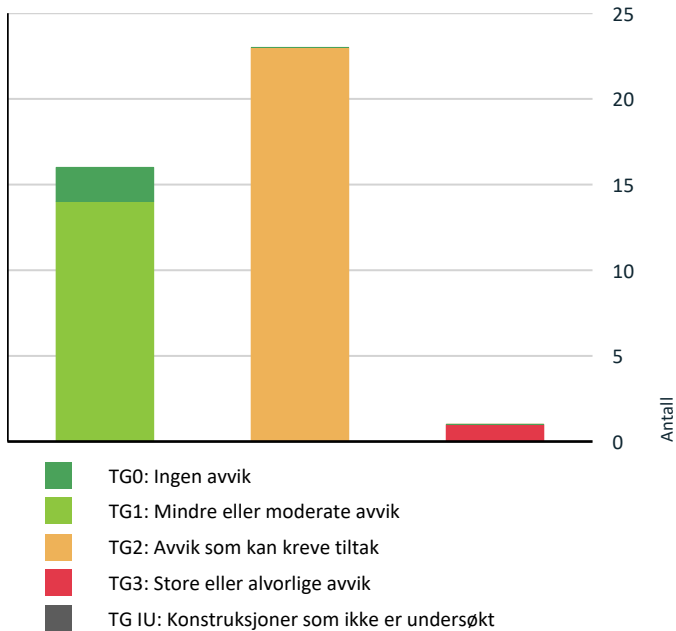
Det opplyses fra SHR Bygg at anmodning om ferdigattest er innsendt 15.05.2026.

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke tegninger for garasje.
- Det vises til vedtak 26/314, datert 13.05.2026 fra Oppdal kommune der de godkjenner plassering av garasjen slik den er plassert i dag.

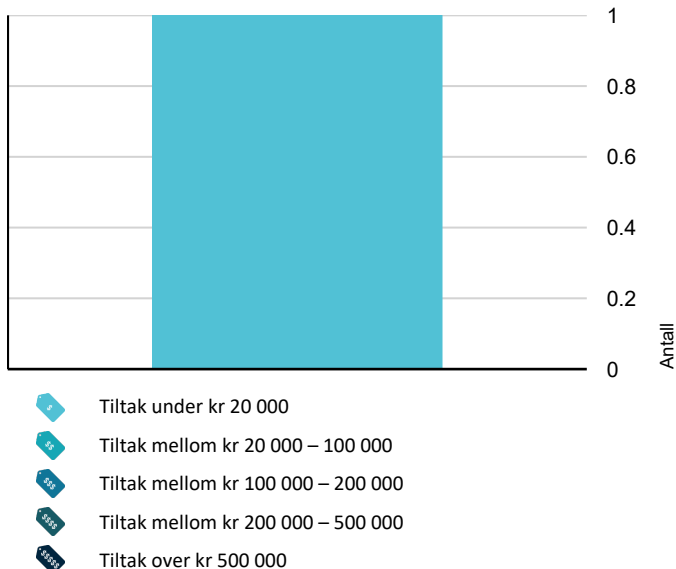
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! **Våtrom > Loftsetasje > Bad loftsplan > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Loftsetasje > Bad loftsplan > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Loftsetasje > Bad loftsplan > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1996

**Kommentar**  
Ambita.

**Anvendelse**  
Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Tilstandsrapporten må leses i lys av alder, byggeskikk og normal slitasje for denne typen eiendom. Flere av avvikene er knyttet til alder, forventet levetid og manglende dokumentasjon

### Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Oppgradering bad loftsplan.
2014	Modernisering	Oppgradering bad 1. etasje
2016	Modernisering	Oppgradering kjøkken.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. . Undertaket består av dampette undertaksplater.

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

- Det er påvist mindre tegn til mose på deler av taket.

- Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen, og taktekingen fremstår i god stand, tatt alder i betraktning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tiltak:

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom det ikke foretas tiltak før skader oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

- Det anbefales å vaske taket og montere mosebeslag på mønet av sink eller kobber for å hindre videre mosevekst på taktekingen. Dersom tiltak ikke utføres, kan mosen over tid føre til fuktansamling og redusert levetid på taktekingen.

# Tilstandsrapport



Oversikt



Det er ikke montert beslag fra takstein og inn mot vegg på ark.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Sorte aluminiums/stål takrenner, taknedløp og pusset pipe med toppbeslag uten topphatt. Takstige opp til pipe og snøfangere på hele hovedtaket. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn, unntatt nedløp for inngangsparti og takoverbygg for kjellertrapp som er ført til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert mindre bulker på taknedløpene og er vurdert til å være kosmetiske. Det mangler topphatt på pipebeslag. Der det mangler kontrollert avrenning fra taknedløp anbefales det å etablere rør som går minst 3m ut fra grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres topphatt på pipebeslaget for å hindre inntrenging av nedbør og redusere risikoen for fuktskader i pipen.

De registrerte bulkene på taknedløpene vurderes som kosmetiske og har ingen funksjonell betydning, men kan utbedres ved behov for estetisk forbedring.

Der det mangler kontrollert avrenning fra taknedløp, bør det etableres rør som leder vannet minst 3 meter ut fra grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmuren.



Mindre bulker på taknedløp.



Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og pipebeslag uten topphatt.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i 1 etasje og stående bordkledning i 2 etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det mangler tilstrekkelig musebånd/sikring under overbordet på den stående kledningen i 2. etasje.  
- Bordkledningen er vurdert til å være i god stand og godt vedlikeholdt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør monteres musebånd eller annen sikring for å hindre at mus kommer inn i konstruksjonen. Selv om det ikke er observert spor etter mus, anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader, da mus kan forårsake betydelig skade på bygningskonstruksjonen. Konsekvensen av manglende sikring er økt risiko for at skadedyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader og redusert levetid på bygget.



Utvendig veggkonstruksjon.



- Det mangler tilstrekkelig med musebånd/sikring under ovebord på stående kledning i 2. etasje.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstol med kryploft på langvegger etablert. Videre er det skrå innvendige himlingsflater og kaldloft over deler av konstruksjonen. Det er tilgang til kaldloft via luke på soverom i 2. etasje. Undertaket består av dampette undertaksplater. Lufting av takkonstruksjon og kaldloft skjer via luftespalte mellom undertak og isolasjon ved raft. Luftingen er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak og fra kaldloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Ved inspeksjon på kaldloft ble det avdekket skader på enkelte undertaksplater som følge av fuktbelastning over tid.

Videre ble det observert at enkelte undertaksplater ligger tett ned mot isolasjonen som er etablert på den skrå himlingsflaten, noe som hindrer tilfredsstillende lufting i dette sjiktet.

Ved utkast ventilasjonsrør er det ikke etablert mansjett mellom undertak og rør, noe som medfører utettheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste fuktskjolder og ødelagte undertaksplater bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

Ventilasjonen på kaldloftet bør forbedres, for eksempel ved å øke avstanden mellom isolasjon og undertak, slik at tilstrekkelig lufting oppnås.

Det bør etableres mansjetter eller annen egnet tetting rundt gjennomføringer i undertaket for å hindre fuktinntrengning.

Tiltak bør utføres ved spotter uten spottkasser for å sikre tilstrekkelig dampetthet mot kaldloft/kryploft.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for luftlekkasjer, energitap, fuktskader, råte, soppdannelse og svekkelse av takkonstruksjonen, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid for taket.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder i undertak.



Skadet undertak.



Manglende tetting mellom rør og undertak.



Ødelagt undertak

## TE 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. - Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer på soverom i kjelleretasjen er vanskelige å åpne og lukke, da haspene ikke treffer korrekt.

Pakningene på vinduene er harde, noe som gir økt risiko for dårlig tetthet. Dette er en vanlig tilstand for vinduer av denne alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Vinduer bør justeres slik at de kan åpnes og lukkes uten problemer, og defekte hasper bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Pakninger bør vurderes skiftet for å opprettholde god tetthet og redusere risiko for trekk og varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt varmetap, fuktskader og redusert brukervennlighet.

# Tilstandsrapport



Hasper treffer ikke som de skal på vinduer på soverom i kjelleretasjen.



Tegn til kondensering på hovedsoverom i 2 etasje

## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og lakkert kjellerdør i tre. Det er utført visuell kontroll og funksjonstest, dørene fremstår med normale slitasjer ut fra alder.



Kjellerdør.



Hovedytterdør

## ! TG 1 Balkongdører 2025

### Beskrivelse

Bygningen har malte balkongdører i tre. Det er utført visuell kontroll og funksjonstest. Dørene fungerte normalt på befaringsdagen.

Årstell: 2025

Kilde: Faktura e.l



Balkongdør 2 etasje



Balkongdør 1 etasje.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert terrasse i 1. etasje og balkong i 2. etasje er oppført i impregnerte trematerialer. Terrasse i 1. etasje ble oppført i 2020 og nytt bjelkelag er fundamentert på stolper plassert rett ned på tidligere markterrasse.

# Tilstandsrapport

Balkong i 2. etasje er fra byggeår og er utført som bjelkelag hengt opp på yttervegg med understøttelse av limtretrager og søyler i front, Det ble byttet terrassebord på balkongen i 2020. Under balkongen er det montert avrenningsplater og takrenne.

Info: Ved bruk av avrenningsplater i stål/plast kan kondens oppstå ved større temperaturforskjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Takrennen som samler opp vann fra avrenningsplatene er ikke tilkoblet tilfredsstillende nedløp. Dette medfører at vann fra takrenne går direkte til bakken på utsiden av rekkverket, noe som kan tilføre fuktighet til grunnen ved grunnmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nedløpsrør for å lede vannet bort fra grunnmuren og hagearealet, for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på fundamenter og nærliggende arealer, selv om vannmengden vurderes som begrenset.



Terrasse 1. etg.



Balkong 2. etg.



Takrennen som samler opp vann fra avrenningsplaten er ikke tilkoblet nedløpsrør

## ! TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper i tre til terrasser med malt stående rekkverk

Årstall: 2020

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Tretrapp ved hovedinngang.



Tretrapp opp til terrasse fra plen

## INNVENDIG

### TE 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, skifer, furu og malt furu. Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel, malte plater og malt murpuss. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og malte himlingsplater. Overflater på vegg på deler av stue og kjøkken ble byttet til beiset panel i 2016. Overflater i kjelleretasjen ble byttet i 2018, med unntak av boder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist fuktskade på parkettgulvet ved kjøleskapet og kjøkkeninnredningen på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktskaden på parkettgulvet er av eldre dato, og det ble ikke registrert fukt ved overflate- eller indikasjonssøk på parketten.

Dersom det har vært skadelig fukt i konstruksjonen, er det risiko for utvikling av mugg og sopp, noe som kan medføre helsemessige og bygningsmessige konsekvenser.

Ved en fremtidig oppgradering av parkett anbefales det å åpne opp konstruksjonen for å kontrollere forholdene, for å unngå skjulte skader og sikre et sunt innemiljø.

# Tilstandsrapport



fuktskadet parkettgulv ved kjøleskap og kjøkkeninnredning på kjøkken.



Overflater 1. etasje.



Overflater 2 etasje



Overflater kjelleretasje.

## TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Kjellergulvet består av en støpt betongplate mot grunn, som er delvis belagt med skifer og delvis oppforet tilfarergulv med furugulv og laminat.

Etasjeskillet mellom kjelleretasjen og 1. etasje er utført som trebjelkelag med parkettgulv.

Etasjeskillet mellom 1. etasje og 2. etasje er også utført som trebjelkelag med furugulv.

### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Kjeller:

- Det ble registrert høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm. Det ble målt ved trapperekverk og 2 meter i retning mot pipen.

### 1. etasje.

#### Kjøkken og stue:

- Det ble registrert ca. 15 mm. høydeavvik gjennom hele rommet med åpen løsning. Høyeste punkt registrert ved pipe og laveste punkt registrert ved yttervegg i hjørne mot vindfang/ inngangsparti.

### 2. etasje.

#### Gang:

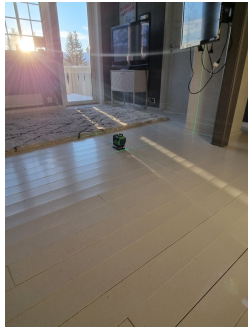
- Det ble registrert ca. 20 mm høydeavvik gjennom hele rommet. Høyeste punkt registrert ved pipe og laveste punkt registrert ved trapperekverk/ bokhylle.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene ved større oppussing, for å unngå problemer med innredning, montering av skap eller fremtidig gulv. Konsekvensen ved å ikke utbedre anses som liten, men forholdet bør overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

# Tilstandsrapport



Laser plassert midt i gang i 2. etasje. Det ble målt ca. 20 mm høydeavvik gjennom hele rommet.



Laser plassert midt i stue i 1. etasje. Det ble målt ca. 15 mm. høydeavvik gjennom hele rommet.



Tomrestokkens plassering viser hvor det ble målt høydeforskjell i etasjeskille på ca. 15mm. innenfor 2 meter.

## **TG 3** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke. Sotluke er plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ved kontroll ble det avdekket at et for kort avstand fra peis til brennbart materiale på gulv inne på kjøkkenpeis.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet foran ildstedet på kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Ildsted mangler ubrennbar plate på gulv



Sotlukestein montert.

## **TG 1** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av malt og ubehandlet furu, skifer og laminat. Veggene har malte plater, malt og ubehandlet panel og malt betong/mur. Hulltaking er foretatt i påforet vegg i kjellerstue/ soverom 4 uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

- Info: Ved kontroll av innvendige overflater er det kun foretatt visuell befarings. Det er ikke foretatt flytting av møbler siden de er tunge og lar seg ikke flytte på uten hjelp, det er vurdert til at det ikke er risikokonstruksjoner i de områder som er møblert og ikke lar seg flytte på.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling foretatt under vindu og veggventil i påforet vegg kledd med malte plater i kjellerstue/ soverom 4. Pusset og malt vegg av lettklinker i gang.



Vegg kledd med malte plater i kjellerstue/ soverom 4.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt åpen tretrapp med malte furutrinn, malt rekkverk og malt håndløper på vegg mellom etasjene. Trappene fremstår i god orden og med normale bruksslitasjer.

Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.



Malt tretrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.



Malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen løse dørhåndtak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Løse dørhåndtak bør festes, strammes eller eventuelt byttes ut for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørene. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at håndtakene løsner helt eller at dørene blir vanskelig å bruke.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

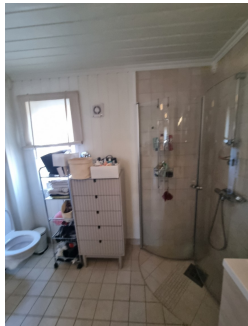
#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l



Oversiktsbilde bad 1. etasje.

### 1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

#### TC-2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte panelplater og flis i dusj-sone. Taket har malt takpanel.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Våtrommet har våtsone på utsiden av dusjvegger og rundt servant, hvor veggene er dekket av panelplater. Dette innebærer at det ikke er etablert tettesjikt, noe som ikke oppfyller kravene til våtsone i henhold til NS 3600.

Det ble ikke avdekket skader i denne forbindelse, men det gjøres oppmerksom på økt risiko for fuktskader som følge av manglende tettesjikt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres godkjent tettesjikt i våtsoner hvor det i dag kun er panelplater, for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Manglende tettesjikt i våtsoner kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som øker faren for råte, mugg og andre fuktrelaterte skader.

# Tilstandsrapport



Ikke etablert tettesjikt i våtsone på vegg på utsiden av dusjvegger.



Ikke etablert tettesjikt i våtsone på vegg ved servant.

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Ved kontroll av fallforhold ble det registrert fall mot sluk er ca.11 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- 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.

- Målt fall oppfyller ikke gjeldende krav til preaksepterte ytelser på renoveringstidspunktet. Vannsikkerheten anses likevel å være ivaretatt, da kravet om at Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm. høyere enn overkant slukrist, er oppfylt.

- Det er målt ca. 11 mm. høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.
- Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av membranen ved dørterskel.
- Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til gulv foran nedsenk over en avstand på 210 cm.
- Det er målt ca. 8 mm. nedsenk.
- Det er tilnærmet flatt gulv i nedsenket område og det måles lik høyde ved topp slukrist og starten av nedsenket område.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

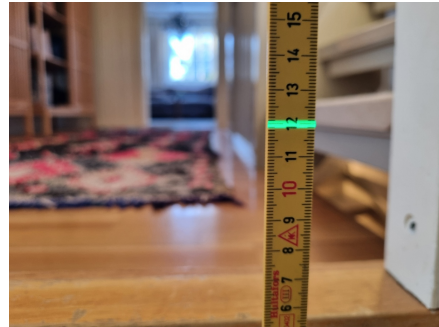
Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk.

Manglende fall og stengte avrenningsveier kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.

# Tilstandsrapport



Membran ført oppunder dørterkself



Topp membran dør



Topp sluk i dusj- 25mm høydeforskjell

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er 2 plastluker i rommet, 1 i dusj og 1 i avlukket bak garderobeskap, det er synlig klemt slukmansjett med ukjent utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vegg bak servant er som våtsone å regne og skal ha overflater som er vanntette. Ved inspeksjon ble det avdekket at rørgjennomføringene under servant er montert mot panelplate og er ikke utført vanntett, slik forskriftene krever i våtsone. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør utføres utbedring av rørgjennomføringene under servant slik at disse blir vanntette i henhold til gjeldende forskrifter for våtsone. Det samme gjelder overflatene, en bruksendring med søl/ sprut på vegger vil medføre oppsvelling av platene.

Konsekvensen av manglende tetting og feil overflater er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone.



Sluk i garderobeløsning

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l



Vegghengt toalett



Dusjløsning

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og veggventil for tilluft.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

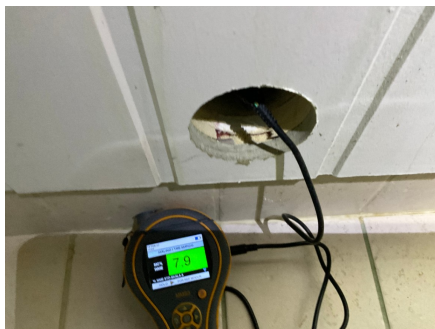
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skyvedørsgarderobe inne på badet mot kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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



## LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Faktura.

Årstell: 2009

Kilde: Faktura e.l

## LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel. Vegger og tak fremstår uten synlige skader på befaringsdagen.

Årstell: 2009

Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport



## LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er med flis og har elektriske varmekabler. Det er 2 sluker etablert og ved kontroll av fallforhold viser det fra topp flis ved dør til topp sluk under badekar viser flatt gulv- 4 mm, til topp sluk i dusj er det 19mm fall. Det er nedsenket gulv i dusj-sone på ca. 10mm.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

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

Det er risiko for at lekkasjevann utenfor dusj-sonen ikke ledes til sluk, da gulvet er tilnærmet flatt på disse områdene.

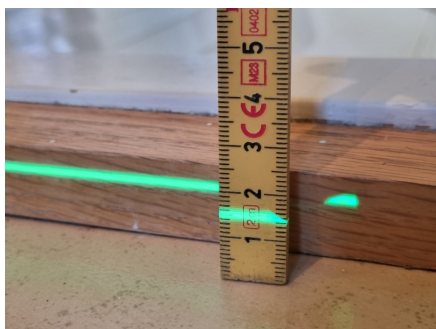
#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres riktig fall til sluk.

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

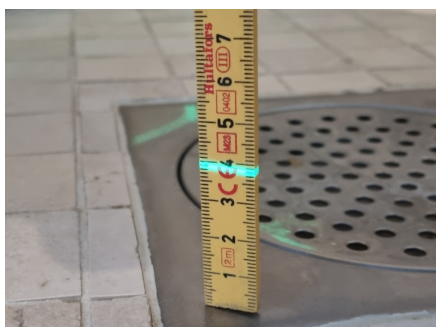
Ved eventuell renovering bør det påses at våtrommet bygges med korrekt fall til sluk.



Topp flis ved dør.



Topp sluk under badekar.



Topp sluk i dusj.

# Tilstandsrapport

## LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av slukene ble det påvist bruk av slukmansjetter som er klemt under slukring.

#### 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å oppgradere membran og slukløsning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det ikke foreligger dokumentasjon på utført membranarbeid.

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om tettheten, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Sluk under badekar



Sluk i dusjsone

## LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjvegg med glassdør.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

# Tilstandsrapport



Plassbygget baderomsinnredning med nedfelt servant.



Gulvmontert toalett og badekar.



Dusjhjørne.

## LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og åpningsvindu med vindusventil for tilluft.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det er standard dørterskel uten luftsspalte.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft bør etableres, for eksempel ved å lage en spalte under eller over døren, for å sikre tilstrekkelig luftskifte i våtrommet.

Konsekvens/risiko: Manglende tilluft reduserer ventilasjonseffekten og kan over tid føre til økt risiko for fuktproblemer, mugg, sopp eller råte.



Mekanisk avtrekk og vindusventil.

## LOFTSETASJE > BAD LOFTSPLAN

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra garderobe på soverom 1. mot dusjsone på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert lekkasjesikring der det er krav om dette etter TEK10. Dette gjelder vanninstallasjoner som oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling eller kaffemaskin med vanntilkobling.

- Det er påvist utett fuge mellom benkeplate og veggpanel.

- Det er registrert noen få mindre sårskader på fronter og benkeplate, men dette anses å være innenfor normal slitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør monteres lekkasjesikring i henhold til kravene i TEK10 for å redusere risikoen for vannskader fra vanninstallasjoner som oppvaskmaskin, kjøleskap eller kaffemaskin med vanntilkobling. Manglende lekkasjesikring kan føre til omfattende fuktskader og kostbare reparasjoner.

- Utett fuge mellom benkeplate og veggpanel bør utbedres for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan medføre fuktskader over tid.

- Mindre sårskader på fronter og benkeplate vurderes som normal slitasje og har ingen vesentlig konsekvens og kan utbedres etter behov for estetisk forbedring.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde Kjøkken



Oversiktsbilde Kjøkken.



Det registreres noen få mindre sårskader på fronter og benkeplate, men ikke utover hva man kan forvente av normal slitasje.



Utett fug mellom benkeplate og veggpanel.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryteren for lyset på avtrekksviften er noe slitt/skadet, men funksjonen var intakt på befæringsdatoen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bryteren for lyset på avtrekksviften bør utbedres eller skiftes for å sikre fortsatt funksjon og unngå risiko for ytterligere skade eller funksjonssvikt.



## SPESIALROM

### KJELLER > VASKEKJELLER/ TEKNISK ROM

#### Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Vaskekjeller/teknisk rom.

# Tilstandsrapport

Skifer på gulv, malt murpuss og malt panel på vegg, samt malt panel i himling. Naturlig ventilasjon med veggventil, det er ikke tilluftsspalte ved dørterskel. Det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, stoppekran, sikringskap og fordelerstokker for rør-i-rør-anlegg. Rommet har sluk. Utgang til utvendig trapp/rømningsvei.

Rommet er ikke et våtrom og er derfor ikke vurdert som et fullverdig våtrom. Rommet er vurdert som vaskekjeller/teknisk rom. Dersom rommet skal benyttes som fullverdig våtrom, må det totalrenoveres og utførelsen må tilfredsstillende dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på risikoen for vannlekkasjer i rommet fra varmtvannsbereder eller vaskemaskin. Det er sluk i gulvet, men det er begrenset fall inn mot sluk fra installasjonene, og vannskader kan oppstå på tilstøtende konstruksjoner.



Oversiktsbilde vaskekjeller.



Oversiktsbilde vaskekjeller.



Oversiktsbilde vaskekjeller.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TC.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra hovedstoppekran til fordelerstokker og plast (rør i rør) i resten av bygget. Det er ikke benyttet rørskap og fordelerstokkene er montert ved vanninntak og varmtvannsbereder i vaskekjeller/teknisk rom. Rommet har sluk.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer mellom varerør og PEX-rør i servantskapet på kjøkkenet.

Det gjøres oppmerksom på risiko for vannlekkasje når vannrør ikke er koblet i tett vannskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tettemuffer mellom varerør og PEX-rør i servantskapet på kjøkkenet for å hindre lekkasjevann i å trenge ut i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tettemuffer øker risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje. Skulle det oppstå lekkasjer ved stamme for vannrør kan dette medføre skader på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Rør i rør.



Stoppekran.



Vannledning fra stoppekran til rør i rør.



Manglende tettemuffer mellom varerør og pexrør i servantskap på kjøkken.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

- Lufteør på kaldloft mangler isolering.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

- Lufteør på kaldloft bør isoleres for å hindre kondens og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende isolering kan føre til fuktproblemer og påfølgende skader på bygget.



Avløpsrør av plast.



Lufteør på kaldloft mangler isolering.

## TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusventiler.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe. Selger opplyser at siste service utført i 2023.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



mitsubishi varmepumpe fra 2022.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Laguna varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 1996

Plassering: vaskekjeller/ teknisk rom.

Elektrisk tilkobling: stikkontakt

### 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.

- Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting grunnet alder, da skader og lekkasjer kan oppstå plutselig på eldre tanker.



Varmtvannsberederen er plassert i vaskekjeller/ teknisk rom.



Produksjonsinfo varmtvannsbereder.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringssskap er plassert på vaskekjeller/ teknisk rom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Skjult anlegg.  
Det er fremlagt Elkontroll datert 25.03.2026 utført av Kraftlaget Rise Elektro 1. (Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8)  
Det henvises til rapportens enkelte punkter på anbefalte tiltak.

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.

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?

Nei

- Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no) når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det ble ikke fremlagt noe på befaringdagen.

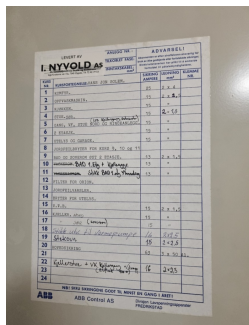
## Inntak og sikringssskap

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Kursfortegnelse



Sikringssskap

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Oppbygging av drenering er kjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. Det er synlig bruk av fuktsikring mot grunnmur. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.



Fuktsikring.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er murpusset. Grunnmur er kontrollert der hvor den er synlig og ikke skjult av terrasser/veranda/terreng

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble observert en mindre svinnsprekk ved trappeløp til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



Grunnmur.



Sprekkdannelse registrert ved kjellernedgang.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er etablert gråsteinmur på nedsiden av terrassen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Belegningsstein på deler av gårdsplassen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lysgraver for kjellervinduer utgjør en risiko for vanninntrengning på grunn av relativt lite fall ut fra grunnmuren og liten høydeforskjell mellom bunnen av lysgraven og vinduskarmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fall ut fra grunnmuren, spesielt rundt lysgravene, for å redusere risikoen for vanninntrengning i kjeller.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader og økt vedlikeholdsbehov i underetasjen.



Forholdsvis flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær.



Forholdsvis flat tomt som er beplantet med plen, busker og trær.



Lysgrav.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast og fra 1996.  
Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

## 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.

## Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige kostnader ved lekkasjer eller brudd, samt risiko for driftsavbrudd.



Utvendig avløpsledning i plast



Utvendig vannledning i plast og hovedstoppekran.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

- Det er dør ut til utvendig trappeløp som er godkjent som rømningsvei. Vinduer i kjeller tilfredsstill ikke kravet til rømningsvindu.

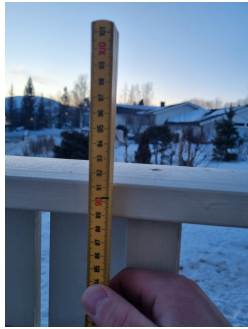
### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk på balkong og utvendige trapper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling slik at radonnivåene blir kjent, og nødvendige tiltak kan iverksettes dersom verdiene overstiger tiltaksgrensen. Manglende radonsperre og måling medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

# Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde terrasse.



Rekkverkshøyde utvendig trapp.



Brannslukningsapparat over 10 år.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

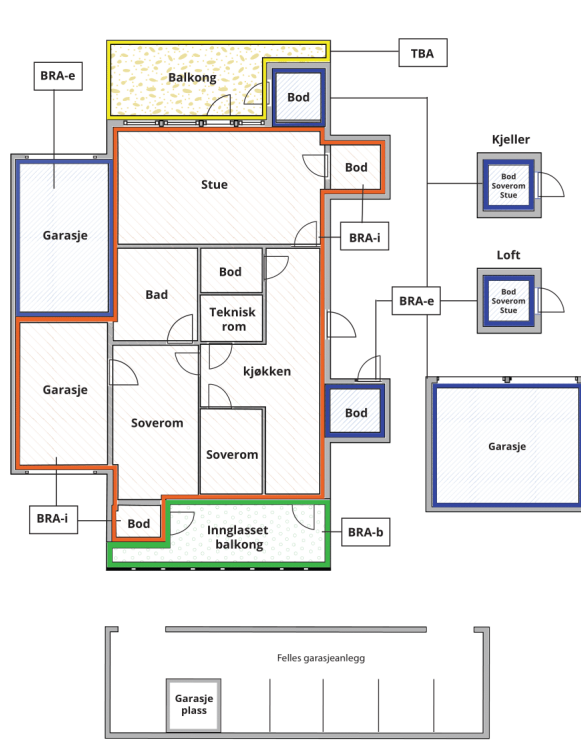
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
1.Etasje	75	2		77	31		77
Loftsetasje	68			68	8	4	72
<b>SUM</b>	<b>211</b>	<b>2</b>			<b>39</b>	<b>4</b>	<b>217</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>213</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, stue /soverom 4, soverom 5, bod, bod 2, vaskekjeller/ teknisk rom		
1.Etasje	Bad 1. etasje, kjøkken, gang, vindfang, stue	Utebod	
Loftsetasje	Bad loftsplan, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, walk-in closet		

### Kommentar

- Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH.
- Rombenevning er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er oversendt delegert vedtak: sak 26/134, datert 13.05.2026. Vedtaket gjelder dispensasjon fra avstand til veg samt underbygging av bolighus og oppføring av garasje. Det legges til grunn at boligen da er godkjent hos Oppdal kommune slik den fremstår i dag- og opp mot avvik/ endringer fra byggemeldte tegninger fremlagt fra meglerpakken. Planendringer som er utført i 1. etasje etter byggeår utløser ikke krav til byggesøknad da dette kun er mindre endringer med samme formål. Det opplyses fra SHR Bygg at anmodning om ferdigattest er innsendt 15.05.2026.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		36		36	
<b>SUM</b>		<b>36</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* - Det foreligger ikke tegninger for garasje.

- Det vises til vedtak 26/314, datert 13.05.2026 fra Oppdal kommune der de godkjenner plassering av garasjen slik den er plassert i dag.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør
	Rolf Kristian Mathisen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	282	258		0	620.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Høgmovegen 62

### Hjemmelshaver

Schive Bente, Mathisen Rolf Kristian

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje/ lager

### Byggeår

2000

### Kommentar

Eier,

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjen fremstår med støpte ringmurer og støpt betongdekke mot grunn. Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket er med saltaksform og takteking med betongstein. Inn til garasjen er det leddport av stål tilkoblet elektrisk portåpner.

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



## Tilbygg / modernisering

2025    Modernisering    Byttet garasjeport - Eier opplyser at arbeidet ble utført av Hørman Garasje Port ved Knut Lillebodal.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	17.02.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått	27	Nei
Egenerklæringsskjema	01.02.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått	7	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen.	19.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør .	Gjennomgått	8	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.