

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kremleveggen 28, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 109, bnr. 4, fnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 11741-1507

Referansenummer: JO1271

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.

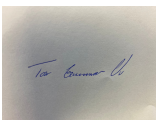
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer over krypkjeller, fundamentert over betongdragere anlagt på punktfundamenter.

Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2 og 3-lags glass. Ut over innredning i 2. etasje i 2013 er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger i boligen etter byggeår og noen oppgraderinger/vedlikehold må påregnes. Det henvises til punkter i rapporten for nærmere opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Hvite aluminiums/stål takrenner, nedløp og sort heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning som sist ble overflatebehandlet i 2011. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og luftespalter ved raft. Det er tilkomst til kneloft via dører i knevegger. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Det er ikke tilkomst for kontroll av hanebjelkeloft. Luftingen av hanebjelkeloft er ivarett ved ventiler i gavlsplisser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand. Det bemerkes treghet i vrider ved lukking av to vinduer i 1. etasje og smøring anbefales.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det er etablert en terrasse i tre mot nordvest. Det er etablert rekkverk i tre mot sør. Terrassen var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt vurdert.

Det er etablert takoverbygget trapp/terrasse i forbindelse med hovedinngangen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses i rapport fra 2022 at 2. etasje er innredet i ca 2013, ellers overflater fra 2008 i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingene som er foretatt i stue i 2012 viser en årsmiddelverdi på 15 Bq.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue/kjøkken. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert fuktspærre mot grunn. Ved fuktmåling i stubbloft ble det

ikke målt unormale fuktverdier. (Ca 9%)

Boligen har lakkert tretrapp i tett utførelse.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeår og profilerte dører fra 2013. Dørene fremstår med normal funksjon, men det bemerkes tegning på en dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

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

Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater. Det ble ikke registrert vesentlige avvik. Det bemerkes en utett skjøt i veggtapet, uten at dette har noen betydning for vannsikkerheten.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 26mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert vesentlige avvik.

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel samt også ventil inn til stue. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

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

Bad 1.etasje

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

Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg og radiator og elektrisk gulvvarme som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte over dørbblad. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

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

Bad

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

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 20mm fall mot sluk fra midten av døråpning og til topp slukrist. Det er i tillegg oppkant ved dørterskel. Fall mot sluk er tilstrekkelig i hele rommet. Gulvvarmen fungerte på befaringsdagen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran/mansjett er ikke synlig under klemring, men det ble ikke registrert avvik ved kontroll av underliggende himling slik at det tas høyde for at dette er i orden.

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekket fremstår med normal funksjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende stålbeslag i forbindelse med utslagsvask og oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke

Beskrivelse av eiendommen

registrert synlige skader ut over normal slitasje. Det bemerkes skruer hull i 2 skapdører samt behov for justering av en skapdør. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt med åpne rørføringer i bad og vaskerom i 1. etasje. Ukjent om rør opp til bad i 2. etasje er fra 2008 eller fra 2013. Det er røroppføring i gulv bak skap på bad i 1. etasje med avrenningsmulighet til sluk. Stoppekran er etablert i vaskerom. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ifølge forrige eier er siste service på det mekaniske anlegget foretatt i 2016 men filter er skiftet regelmessig.

Boligen er utstyrt med avtrekksvarmepumpe av typen fighter 310P fra NIBE. Varmepumpen utnytter energien i ventilasjonsluften og benytter denne til forbruksvann og oppvarming. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i 1. etasje og varmesløyfer i gulv i 2. etasje. Varmtvannstanken er en tokamret tank hvor forbruksvann utgjør 170 L og 70 L for vannbåren varme til radiatorer og gulv. Tanken er etablert sammen med varmepumpe i vaskerom. Det var normal temperatur på varmtvann på befaringsdagen. Ifølge tidligere eier er siste service gjennomført 28.07.2016.

Sikringssskap med automatsikringer er etablert i vaskerom.

Det er etablert to brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

Det bemerkes at brannslukkingsapparatet i 2. etasje er eldre enn 10 år, men det er ikke krav til 2 apparater i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det opplyses i rapport fra 2022 at byggegrunnen er fjell. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller videre kontrollert.

Det opplyses i rapport fra 2022 at dreneringen er fra 2008. Ved kontroll av krypkjeller ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Boligen er oppført over betongdragere som er anlagt på punktfundamenter i betong. Utvendig kan det se ut som om det er etablert plater i glassfiber som er pusset. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk. Det er etablert et ekstra soverom i 2. etasje men dette er ikke søknadspliktig da det er fradelt fra stue.

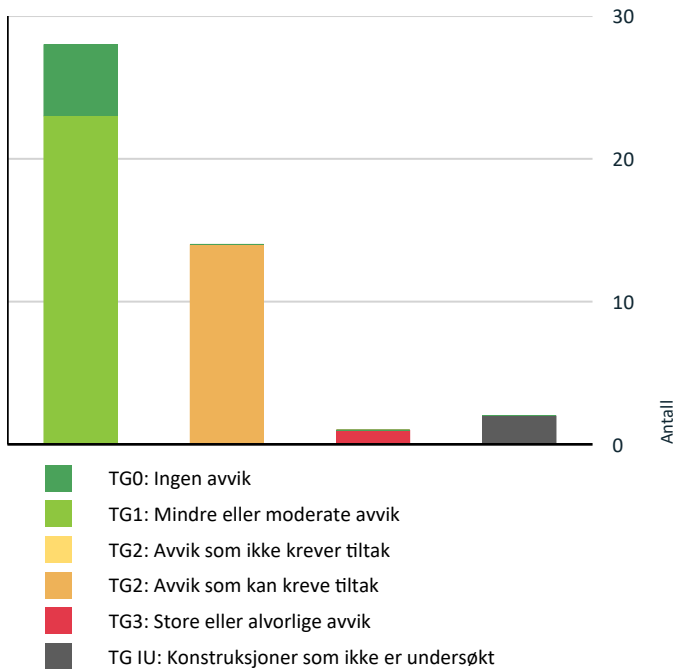
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

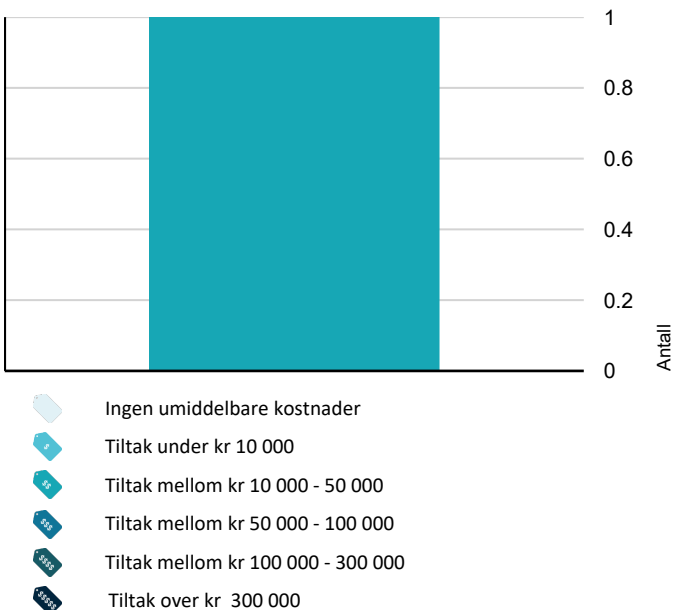
Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til tegninger og godkjenning av garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Grunnet snø på terreng og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [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](#)
 - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2008

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.



Nedløp og beslag

Hvite aluminiums/stål takrenner, nedløp og sort heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning som sist ble overflatebehandlet i 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig panel har behov for overflatebehandling. Det kunne ikke registreres musesperre i nedre kant bak panel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av fasader samt montere musesperre dersom dette ikke er etablert.



📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og luftespalter ved raft. Det er tilkomst til kneloft via dører i knevegger. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringdagen. Det er ikke tilkomst for kontroll av hanebjelkeloft. Luftingen av hanebjelkeloft er ivarettatt ved ventiler i gavlspisser.

Tilstandsrapport



TG1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår generelt i god stand. Det bemerkes treghet i vrider ved lukking av to vinduer i 1. etasje og smøring anbefales.



TG1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



Tilstandsrapport

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i tre mot nordvest. Det er etablert rekkverk i tre mot sør. Terrassen var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at rekkverk er malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert takoverbygget trapp/terrasse i forbindelse med hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

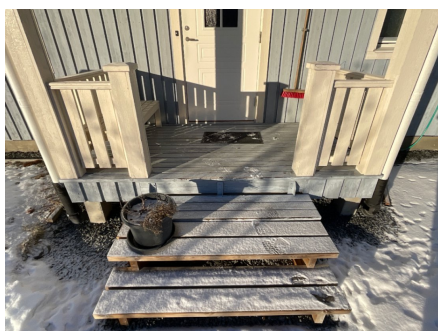
- Det er avvik:

Terrassegulvet har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det opplyses i rapport fra 2022 at 2. etasje er innredet i ca 2013, ellers overflater fra 2008 i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

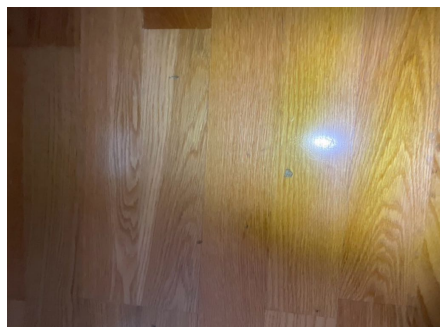
Det ble registrert misfarging i tak over vedovn i 1. etasje (soting?) Det kan også nevnes behov for overflatebehandling av 2 panelvegger på ett soverom i 2. etasje. Noen huller etter oppheng registreres i 1. etasje samt noen småskader i gulv på kjøkken, men ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må foretas nærmere undersøkelser omkring årsak til misfarging i tak over vedovn, ellers normalt vedlikehold.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingene som er foretatt i stue i 2012 viser en årsmiddelverdi på 15 Bq.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Som tidligere nevnt registreres det misfarging i tak over vedovn, noe som kan tyde på soting. Ukjent om dette skyldes utetthet eller brukerfeil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av pipe/ildsted.

Tilstandsrapport



TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er etablert fuktsperre mot grunn. Ved fuktmåling i stubbloft ble det ikke målt unormale fuktverdier. (Ca 9%)



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp i tett utførelse.

Vurdering av avvik:

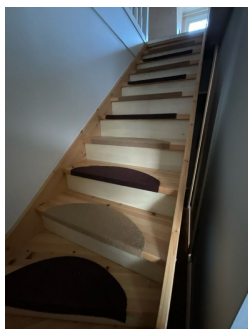
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk og håndløper på vegg i trappeløpet for å tilfredstille krav.

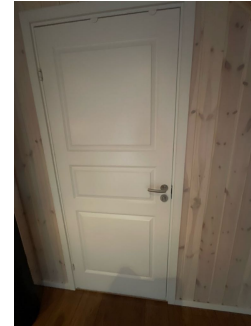
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører fra byggeår og profilerte dører fra 2013. Dørene fremstår med normal funksjon, men det bemerkes tegning på en dør.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater. Det ble ikke registrert vesentlige avvik. Det bemerkes en utett skjøt i veggtapet, uten at dette har noen betydning for vannsikkerheten.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 26mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinylbelegget har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1.ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

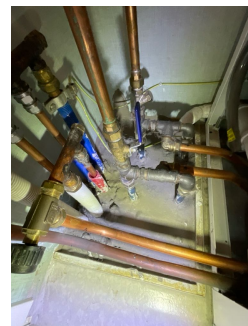
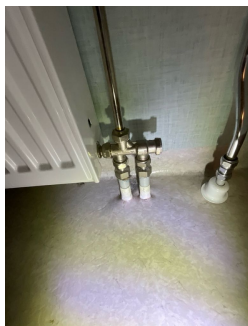
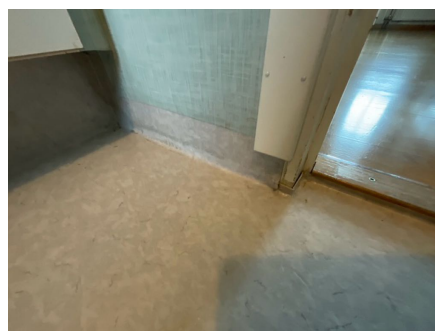
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke etablert minimum 25mm tetting opp ved rørgjennomføringer i gulv eller ved dørforing. Det bemerkes også noen sprekker i tettemiddel rundt rørgjennomføringer for vannbåren gulvvarme. Belegget har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved etablering av nytt vinylbelegg må det påses at det tettes 25mm opp ved rørgjennomføringer og ved dørforinger. Det bør tettes bedre og etableres avrenning til sluk fra røroppstikk for gulvvarmen.

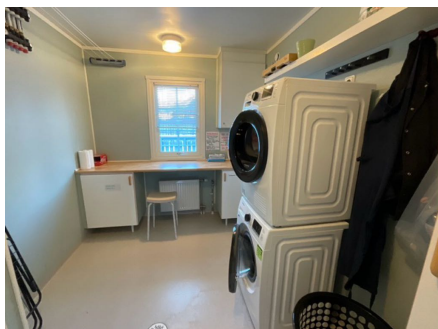


1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

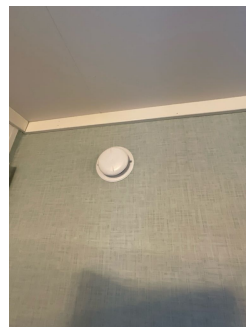
Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert vesentlige avvik.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel samt også ventil inn til stue. Avtrekk fremstår med normal funksjon.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

Generell

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

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres huller etter oppheng i vegg bak dusjkabinett, ellers normal slitasje på vegger. Veggtapet har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og radiator og elektrisk gulvvarme som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt ca 20mm fall fra gulv ved dør og frem til dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt. TG 2 settes på grunn av at halvparten av forventet brukstid er passert på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg har passert over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

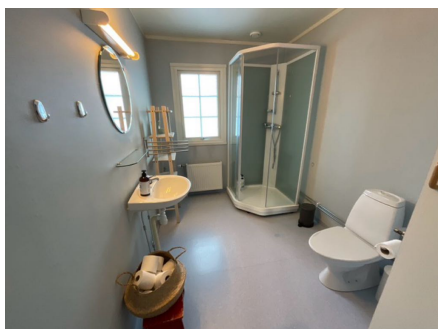
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.



1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte over dørblad. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

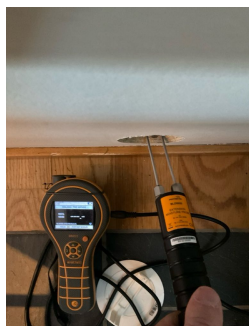


1.ETASJE > BAD 1.ETASJE

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

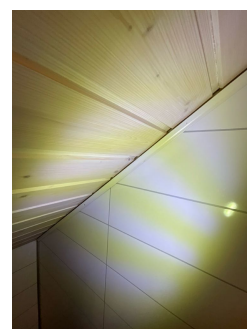
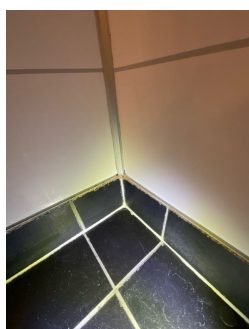
- Det er avvik:

Det registreres noen mindre glipper mellom veggplater og hjørnelist i dusjsone samt at taklister har for dårlig innfesting. Det ble ikke registrert synlige skader på vegger eller i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tetting med silikon i nedre kant av veggplater ved hjørnelist i dusjsone samt bedre oppfesting av taklister.



2.ETASJE > BAD

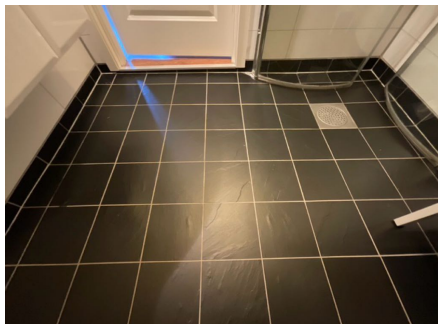
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 20mm fall mot sluk fra midten av døråpning og til topp slukrist. Det er i tillegg oppkant ved dørterskel. Fall mot sluk er tilstrekkelig i hele rommet. Gulvvarmen fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



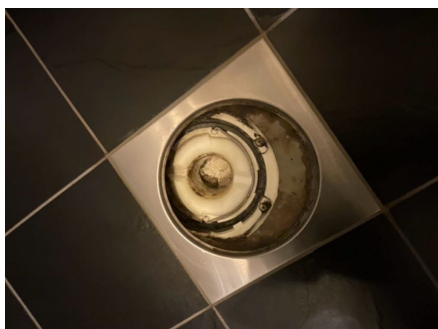
2.ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran/mansjett er ikke synlig under klemring, men det ble ikke registrert avvik ved kontroll av underliggende himling slik at det tas høyde for at dette er i orden.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr i rommet fremstår generelt i god stand. Det bemerkes at plastlist på den ene dusjdøren er i ferd med å løsne samt tusjmerker på ene siden av servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte plastlist på dusjdør.



Tilstandsrapport

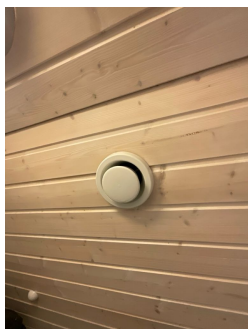
2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekket fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



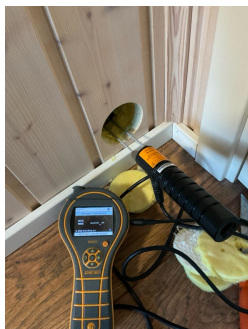
2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



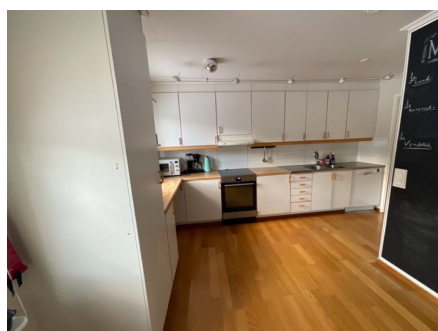
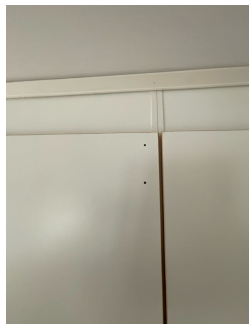
KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende stålbeslag i forbindelse med utslagsvask og oppvaskkum. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert synlige skader ut over normal slitasje. Det bemerkes skruehull i 2 skapdører samt behov for justering av en skapdør.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

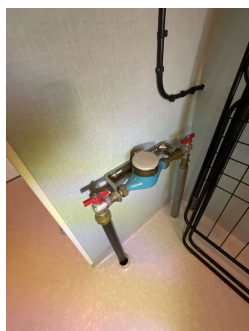


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt med åpne rørføringer i bad og vaskerom i 1. etasje. Ukjent om rør opp til bad i 2. etasje er fra 2008 eller fra 2013. Det er røroppføring i gulv bak skap på bad i 1. etasje med avrenningsmulighet til sluk. Stoppekran er etablert i vaskerom. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ifølge forrige eier er siste service på det mekaniske anlegget foretatt i 2016 men filter er skiftet regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ventilasjon/avtrekk fungerte på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll gjennomført av fagfolk.



TG 2 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med avtrekksvarmepumpe av typen fighter 310P fra NIBE. Varmepumpen utnytter energien i ventilasjonsluften og benytter denne til forbruksvann og oppvarming. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i 1. etasje og varmesløyfer i gulv i 2. etasje. Varmtvannstanken er en tokamret tank hvor forbruksvann utgjør 170 L og 70 L for vannbåren varme til radiatorer og gulv. Tanken er etablert sammen med varmepumpe i vaskerom. Det var normal temperatur på varmtvann på befaringsdagen. Ifølge tidligere eier er siste service gjennomført 28.07.2016.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringskap med automatsikringer er etablert i vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2008

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det opplyses i rapport fra 2022 at 2. etasje ble installert i 2013.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da det ikke er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for det elektriske anlegget anbefales en utvidet el.kontroll. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

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



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 to brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen. Det bemerkes at brannslukkingsapparatet i 2. etasje er eldre enn 10 år, men det er ikke krav til 2 apparater i boligen.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det opplyses i rapport fra 2022 at byggegrunnen er fjell. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller videre kontrollert.

TG 1 Fuksikring og drenering

Det opplyses i rapport fra 2022 at dreneringen er fra 2008. Ved kontroll av krypkjeller ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført over betongdragere som er anlagt på punktfundamenter i betong. Utvendig kan det se ut som om det er etablert plater i glassfiber som er pusset. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringdagen.



TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringdagen og er ikke 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 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra boligen som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. taket har saltaksform og er teknet med betongstein. Det er etablert leddport i tre med elektrisk portåpner. På grunn av manglende nøkkel er garasjen kun utvendig oppmålt.

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.



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 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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	101			101	43		101
2.Etasje	55			55		11	66
SUM	156				43	11	167
SUM BRA	156						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad 1.etasje		
2.Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk. Det er etablert et ekstra soverom i 2. etasje men dette er ikke søknadspliktig da det er fradelt fra stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:

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		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

På grunn av manglende tilkomst er garasjen kun utvendig oppmålt. Ved beregning av arealet er det lagt til grunn en veggtykkelse på 20cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til tegninger og godkjenning av garasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	149	7
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	109	4	9	0	587.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Kremlevegen 28							
Hjemmelshaver	Maison Eiendom AS						

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.01.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	13.02.2025	Selger har ikke bebodd boligen.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	18.02.2025		Gjennomgått	19	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	14.03.2025	

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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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/JO1271>

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