

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Røsslyngvegen 2, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 28, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 11741-1454

Referansenummer: ZF3554

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

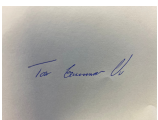
Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt oppgradering av kjøkkeninnredningen og etablert terrasser i ca 2014, ut over dette er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger av selve boligen. Med tanke på alder på tettesjikt og manglende vannsikkerhet på badene og vaskerommet anbefales oppgraderinger, da også innvendige vann og avløpsrør. Utvendig må det påregnes overflatebehandling av veggpanel og vinduer. Det registreres stedvis lekkasje i renneskjøter samt frostspreng i enkelte nedløp. Snøfangere må monteres for å tilfredstille krav. Terrassene har skjevheter og tiltak anbefales. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra taknivå. Det opplyses at taksteinen er overflatebehandlet og malt i de senere år. Det bemerkes at taktekkingen snart har nådd halvparten av forventet brukstid. Nedløp og beslag er i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innvendig kledde skråhimlinger. Lufting er ivarettatt i sjiktet mellom takteking og undertak. Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med takkonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedøren er 2-fløyet og med 2-lags glass. Det er etablert en terrasse mot sørøst med tilkomst fra terreng samt fra stue. Terrassen er i 2 etasjer. Sørliche del av terrassen opplyses å være etablert i ca 2014 og nordligste delen i ca 2019. Det er etablert trapp fra ca 2019 mellom etasjer på terrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett, laminat og beleg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det opplyses at innvendige gulv i stue, kjøkken og gang er lagt i 2006. Det er fliser under dagens gulvoverflate. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter i etasjeskillet eller på gulv mot grunn. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen har elementpipe og vedovn i stue. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Noen klistremerker må fjernes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett. Det opplyses at utstyr i rommet er fra ca 2019. Det er mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malt tapet og taket er malt. Gulvet har vinylbelegg som opplyses å være lagt over skifergulv. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt med svakt lokalt fall til sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er etablert vinylbelegg men dette er ikke tett i overganger. Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2. etasje

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er flatt gulv i rommet. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet er utstyrt med servant, toalett og åpen dusj. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon. Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at motor i kneloft er fra byggeår. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i loftstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det opplyses at nåværende eier har brukt badet svært lite.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra ca 2014 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det bemerkes at front for oppvaskmaskin er festet med synlige skruer. Det er kjøkkenventilator fra ca 2014 med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerom. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom. Det er foretatt el.tilsyn 19.02.2020 hvor mangler er utbedret 22.03.2021. Det elektriske anlegget i garasje er ikke vurdert. Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om drenering og utvendig fuktsikring. Dreneringen vil kun være av sekundær betydning da boligen er kjellerløs. Ved en kontroll av utvendig terreng ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er ikke utvendig isolering av betongplater, noe som var normalt ved byggeåret. Det er oppført en forstøtningsmur i front av terrasse ved garasje. Muren er oppført av lettklinkerblokker. Det ble ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Innsiden av muren er ikke kontrollert. Tomten er opparbeidet med plen og har steinbelagt gårdsplass fra ca 2020. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det bemerkes at rom som i dag er benyttet som vaskerom er benevnt som bod på byggemeldte tegninger. Det er striplet inn vaskemaskin på tegninger og har derfor valgt å benevne rommet som vaskerom etter dagens bruk.

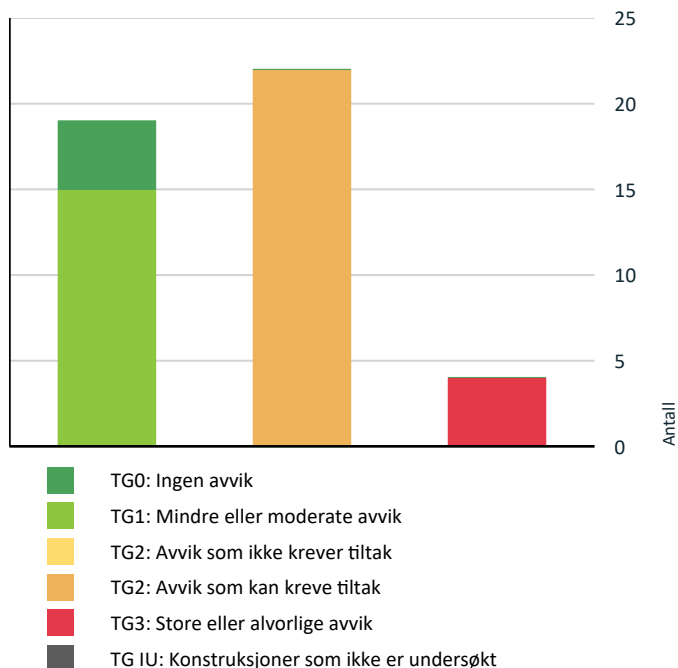
Garasje

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

Tilbygg til garasje er byggemeldt med en etasje men er oppført i to etasjer. Nærmere undersøkelser anbefales.

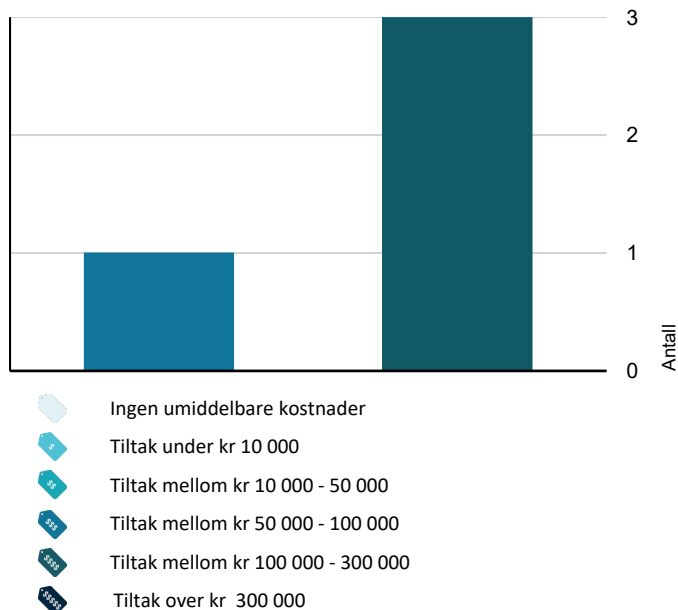
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1995

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Lagt parkett over flislagte gulv i 2006.
2014	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning i ca 2014. Etablert sørlige del av terrasse i ca 2014. Noen mindre oppgraderinger elektrisk anlegg.
2016	Modernisering	Utvendig malt i ca 2016.
2017	Modernisering	Steinlagt gårdsplassen.
2019	Modernisering	Montert nytt utstyr i bad i 1. etasje. Bygget nordlige delen av terrassen i ca 2019.
2021	Modernisering	Overflatebehandling av enkelte innvendige overflater.
2023	Modernisering	Maling/overflatebehandling av takstein.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er besikket fra taknivå. Det opplyses at taksteinen er overflatebehandlet og malt i de senere år. Det bemerkes at taktekkingen snart har nådd halvparten av forventet brukstid.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

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

Med tanke på takvinkel er det krav til snøfangere. Det ble registrert stedvis frostspreng i taknedløp samt punktvis lekkasjer i renneskjøter. Det er lokal skade/nedbøy i takrenne på baksiden av boligen. TG 3 er satt på grunn av manglende snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille byggeåret krav. Det må påregnes vedlikehold og utskiftinger i forbindelse med takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig panel har stedvis malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av utvendig panel.

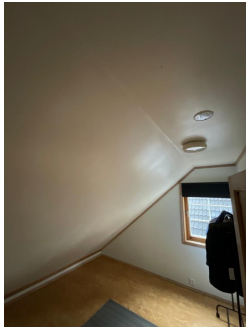


TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innvendig kledde skråhimlinger. Lufting er ivarettatt i sjiktet mellom takteking og undertak. Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres innvendig og utvendig malingsslitasje på vinduene. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen. Med tanke på alder er punkteringer påregnelig. Enkelte vinduer ble funksjonstestet og fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling/vedlikehold av vinduene.



TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedøren er 2-fløyet og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdørene har noe overflateslitasje, men fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling/vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sørøst med tilkomst fra terreng samt fra stue. Terrassen er i 2 etasjer. Sørlike del av terrassen opplyses å være etablert i ca 2014 og nordligste delen i ca 2019.

Vurdering av avvik:

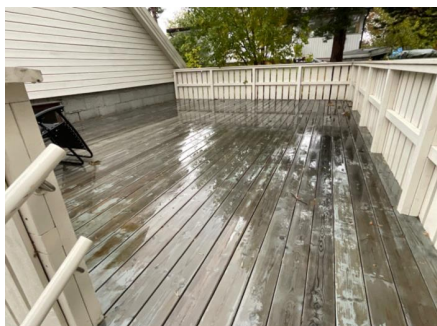
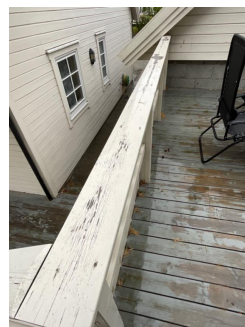
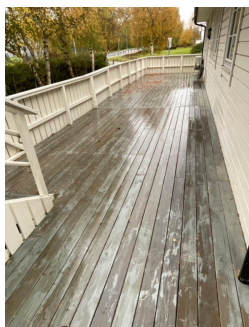
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er lavere enn dagens krav i 2. etasje av terrassen. Det bemerkes skjevheter i terrasse og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak med forbedring av fundamenteringen for terrassen samt oppretting av skjevheter. Overflatebehandling anbefales.



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert trapp fra ca 2019 mellom etasjer på terrassen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk er over 100mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales med tanke på sikkerhet at åpninger i rekkverk reduseres.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett, laminat og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det opplyses at innvendige gulv i stue, kjøkken og gang er lagt i 2006. Det er fliser under dagens gulvoverflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitasje på innvendige overflater og da spesielt gulv. Det har vært tatt hull i veggplate i soverom i 1. etasje mot dusjsone på bad av ukjent årsak. Det ble ikke indikert fukt i området på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/oppradering av innvendige overflater.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter i etasjeskillet eller på gulv mot grunn.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

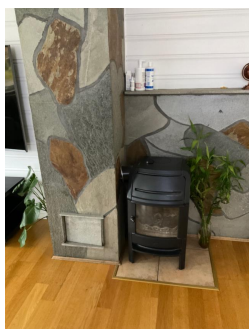
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at plate under vedovn er for kort i forhold til krav. Det mangler ildfastplate på gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres ildfast plate minimum 300mm foran vedinnlegg på ovn. Det anbefales å etablere ildfast plate på gulv under sotluke.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har noe overflateslitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Noen klistremerker må fjernes.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

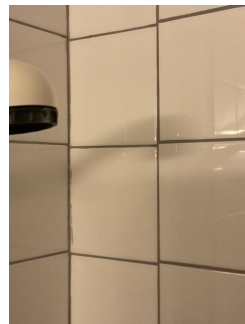
Det registreres at det ikke er vanntett overflate i skråhimling ved dusj. Veggfliser har ujevne fuger og bærer preg av ufaglært arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales med tanke på alder og ikke vannfast overflate i tak å ikke benyttet badet for dusjing. Normalt ville etablering av dusjkabinett vært en aktuell løsning men på grunn av takhøyden er dette vanskelig å få til.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er flatt gulv i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt og har ingen fuktsikring ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje, men også ved dusjing er det mulighet for at vann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres tiltak for å bedre vannsikkerheten i rommet.



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 3 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og vinylbelegg. Det bemerkes at vannlås er vanskelig å få ut slik sluket er i dag. Vannsikkerheten i rommet er ikke ivaretatt da det er flatt gulv og manglende fuktsikring ved dør. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen men det opplyses at badet har vært svært lite brukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på at vannsikkerheten i rommet ikke er ivaretatt, samt også alder på overflater må det påregnes en oppgradering av rommet. Utbedringskostnaden gjelder full oppgradering av rommet og vil variere ut i fra valgt standard.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon. Det bemerkes at motor i kneloft er fra byggeår.



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i loftstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det opplyses at nåværende eier har brukt badet svært lite.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

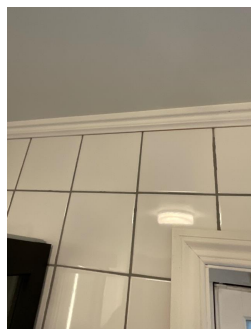
- Det er avvik:

Flisleggingen bærer stedvis preg av ikke fagmessig utført arbeide.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gulvet er tilnærmet flatt. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en fare for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende gang. Det bemerkes tegn til bom under enkelte gulvfliser, men ingen løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett samt etablere bedre fuktsikring ved dør.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid er passert på tettesjikt og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen. TG 3 er satt på grunn av alder på tettesjikt og at vannsikkerheten ved dør ikke er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og at vannsikkerheten i rommet ikke er ivaretatt anbefales en oppgradering av rommet. Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering. Utbedringskostnaden gjelder full oppgradering av rommet og vil variere ut i fra valgt standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett. Det opplyses at utstyr i rommet er fra ca 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

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



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt tapet og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater er generelt slitt. Det bemerkes også at det ikke er vannfast overflate i våtsone ved skyllekum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av veggoverflater anbefales. Det må da etableres vannfast overflate i våtsoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg som opplyses å være lagt over skifergulv. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt med svakt lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

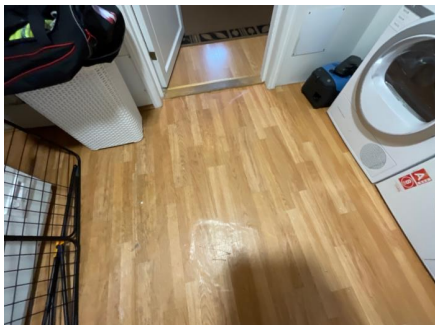
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.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

Rommet har tilnærmet flatt gulv, ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en fare for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom via døråpninger. Vinylbelegget har skader og er ikke tett ved sluk eller ved bereder. Ukjent tilstand og tettesjikt i forbindelse med skifergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og vannsikkerheten anbefales en oppgradering av gulv.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er etablert vinylbelegg men dette er ikke tett i overganger.

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

Vannsikkerheten i rommet er ikke ivaretatt da det er flatt gulv og manglende fuksikring ved dører. Sluk har passert over halvparten av forventet brukstid og tettesjikt har passert forventet brukstid. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales med tanke på alder og vannsikkerheten en oppgradering av rommet. Utbedringskostnaden gjelder full oppgradering av rommet og vil variere ut i fra valgt standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

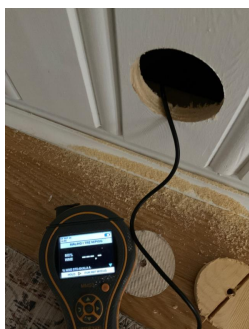
Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra ca 2014 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det bemerkes at front for oppvaskmaskin er festet med synlige skruer.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra ca 2014 med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

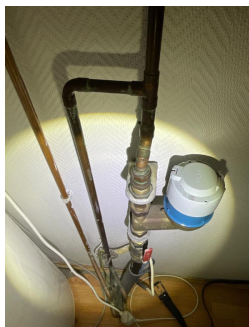
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

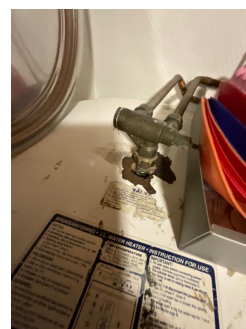
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er fra byggeår og har rustskader ved vannrør på toppen. Da vannsikkerheten i rommet ikke er ivaretatt er det ved en lekkasje fra tanken mulighet for at vann kan avrenne tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av tanken. Det må i den forbindelse monteres fast strømkobling.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom. Det er foretatt el.tilsyn 19.02.2020 hvor mangler er utbedret 22.03.2021. Det elektriske anlegget i garasje er ikke vurdert.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja Det opplyses at nåværende eier har etablert en ekstra kurs til stekeovn samt montert stikk for microovn. Lagt opp til bryter for ventilasjon. Arbeidet er utført i 2016. Montert nye downlights i tak i stue i 1. etasje i ca 2014. Montert elektriske portåpnere i garasje samt montert taklys i garasje. Eier opplyser at arbeidet er utført av fagperson og at samsvarserklæring vil bli innhentet,

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Det elektriske anlegget er kontrollert av el.tilsynet i 2021 og mangler er utbedret. Det ble på befaringdagen ikke registrert avvik som tilsier at ny kontroll er nødvendig.



TC 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

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

Nei

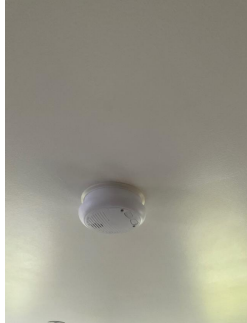
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om drenering og utvendig fuktsikring. Dreneringen vil kun være av sekundær betydning da boligen er kjellerløs. Ved en kontroll av utvendig terreng ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak med drenering slik dette fremstår på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er ikke utvendig isolering av betongplater, noe som var normalt ved byggeåret.



TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført en forstøtningsmur i front av terrasse ved garasje. Muren er oppført av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres en sprekk i muren i overgangen mot bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at sprekken gjenpusses.



📍 TG 2 Terrenforhold

Tomten er opparbeidet med plen og har steinbelagt gårdsplass fra 2017/18.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis motfall til sluk i forbindelse med steinlagt område på gårdsplassen. Fallforhold under terrasse er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fall mot sluket.



📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med utvendige vann eller avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1995

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Kommentar**Beskrivelse**

Garasjen er oppført i 2 etasjer og har støpt gulv. Vegger er oppført i leca og i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Det er etablert 2 leddporter i tre med elektriske portåpnere. Det er innlagt strøm. Det bemerkes en sprekk i veggen mellom garasje og tilbygget bod samt behov for overflatebehandling av porter og trepanel. Portåpnere er utkoblet på grunn av feil.

Garasjen er ut over dette ikke tilstandsvurdert.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Oppført tilbygg i 2 etasjer med boder. Ukjent når dette er utført men før 2005.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinn deling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	88			88	87		88
2.Etasje	49			49		26	75
SUM	137				87	26	163
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Soverom , Bad 1. etasje, Soverom 2, Vaskerom , Kjøkken , Stue		
2.Etasje	Stue , Bad 2.etasje, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det bemerkes at rom som i dag er benyttet som vaskerom er benevnt som bod på byggemeldte tegninger. Det er striplet inn vaskemaskin på tegninger og har derfor valgt å benevne rommet som vaskerom etter dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

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		61		61			61
Loftetasje		28		28		14	42
SUM		89				14	103
SUM BRA	89						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod	
Loftetasje		Uinnredet loft , Uinnredet loft 2	

Kommentar

Deler av loftetasje har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygg til garasje er byggemeldt med en etasje men er oppført i to etasjer. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	137	0
Garasje	0	89

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	28	8		0	996.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Røsslyngvegen 2

Hjemmelshaver

Ali Jerivan Abas, Aziz Sedik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 325 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	26.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	25.09.2024		Gjennomgått	11	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZF3554>

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