

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sandmoen 9 , 2552 DALSBYGDA

 OS kommune

 gnr. 131, bnr. 424, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 121 m²



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 21615-1154

Referansenummer: AN5937

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad

Uavhengig Takstingeniør

sk@tft.no

480 33 863

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført av isolerte elementer og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Boligen er i generelt god stand. Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Taktekkingen er av betongtakstein over forenklet undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er snødekt tak, slik at det ikke er foretatt inspeksjon av tekking eller overganger utvendig.

-Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende bordkledning.

-Taket på boligen har saltaksform, og er oppført av takstoler. Over flate himlinger innvendig er det et kaldloft som er isolert med blåseisolasjon over varme rom. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige gang.

-Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

-Bygningen har malt kompakt hovedytterdør med 2-lags glass og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

-Det er etablert en veranda i 1. etasje med adkomst ut fra stue/kjøkken. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over drager og stolper ført ned på fundament. Rekkverk er av malt tre. Verandaen er delvis snødekt ved befaringen.

-Det er etablert en veranda i 1. etasje ved inngangspartiet. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over søyleblokker. Rekkverk er av malt tre. . Trapp i impregneret trevirke ned til terreng. Veranda og trapp er delvis snødekt ved befaringen.

-Det er etablert en platting på mark i impregneret trevirke ut fra 1 soverom i underetasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

-Det er støpt gulv på grunn i underetasjen. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

-Boligen har elementpipe. Isolert sotluke er plassert i gang i underetasje. Det er tilkoblet vedovn i stue/kjøkken. Pipe over tak er ikke inspisert på grunn av mye snø på taket.

-Boligen har en innredet underetasje. Gulv er av støpt betong, og er tildekt med beleg. Veggene mot terreng er av grunnmurselement i isopor, og er både påforet og kledd direkte på muren. Rom er ventilert med balansert ventilasjon. Veggkonstruksjon er åpen i teknisk rom, og derfor er hulltaking unødvendig. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Dette er å anse som tørt). I teknisk rom ble det påvist noe misfarging som kommer fra en lekkasje på blandeventilen på varmtvannstanken for mange år siden. Her er det ikke påvist fukt eller skader i dag.

-Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene. Rekkverk er av lakkert tre, og det er håndløper på begge sider.

-Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD, 1. ETASJE

-Bad utført etter blandede forskrifter, både fra byggeår (forskrifter mellom 1997-2010 og dagens forskrifter (TEK 17). Delvis dokumentert arbeid fremvist av eier. Rommet fikk nytt gulvbelegg i 2019, utført av Malerbua på Tynset. I 2022 ble det lagt nye våtromsplater, montert ny innredning, samt lagt nye vannrør synlig på vegg. Eier utførte våtromsplater, innredning og synlige vannrør selv, gjennom sin arbeidsgiver Alvdal Rør AS, da han er utdannet rørlegger og tømrer. Det er fremlagt en orientering om legging av våtromsplater og synlige vannrør, utskrevet av daglig leder i Alvdal Rør AS.

-Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.

-Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Jevnt fall på ca. 1:100 mot sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 25 mm.

-Det er plastsluk fra byggeår. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg fra 2019 ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater fra 2022.

-Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd susterne og dusjdører.

-Det er balansert ventilasjon og tilluft ved dørterskel.

-Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot dusjonen på grunn av vegger som støter mot nabo og yttervegg. Eventuell hulltaking vil kun være mulig ved dør eller mot trapp. Vegger har synlig tettesjikt og gulv har godt fallforhold til sluk. Det anses derfor som usannsynlig at det foreligger fuktskader ved aktuelle steder for hulltaking. Fuktmåling på synlig tettesjikt (belegg og plater) i dusjen viser ingen skadelig fukt. TGIU på grunn av at hulltaking ikke er foretatt.

BAD/VASKEROM, U. ETASJE

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

-Veggene har beleg. Taket har himlingsplater.

-Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Jevnt fall på ca. 1:200 mot sluket, med noe flate partier rundt sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 35 mm.

-Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av synlig vinylbelegg.

-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/dør.

-Det er balansert ventilasjon og tilluft ved dørterskel.

-Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viser ikke utslag (under 6 vektprosent).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt. Over benk er det laminatplater på vegg. Det er plass til kjøleskap og komfyr.

-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Rørfordeling er lagt åpen, og er plassert i teknisk rom. Stoppekran er plassert bak varmtvannstank i teknisk rom. Det er fuktføler på gulv og vannstopppventil i tilknytning stoppekran.-Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak.

-Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i teknisk rom.

Beskrivelse av eiendommen

-Varmtvannstank fra 2014 på 198 liter. Plassert i teknisk rom.
-Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

-Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området.
Byggegrunn er utover dette ikke kjent.
-Drenering/fuktsikring er fra byggeåret. Utvendig registreres det bruk av grunnmursplast og topplst der det er synlig. Deler av denne er tildekt av snø ved befaringen, slik at kontrollen er begrenset.
-Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er støpt gulv på grunnen.
-Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
-Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeåret. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeåret. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

-Det er etablert utvendig trapp som mangler håndløpere.
Tilfredsstill derfor ikke dagens sikkerhetskrav.
-Eventuell takstige er ikke undersøkt på grunn av snø.
Forskriftsmessig adkomst til feier er et krav på alle tak med helling, og skal være typegodkjent og innfestet i konstruksjonen. Ny undersøkelse anbefales når det er snøfritt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

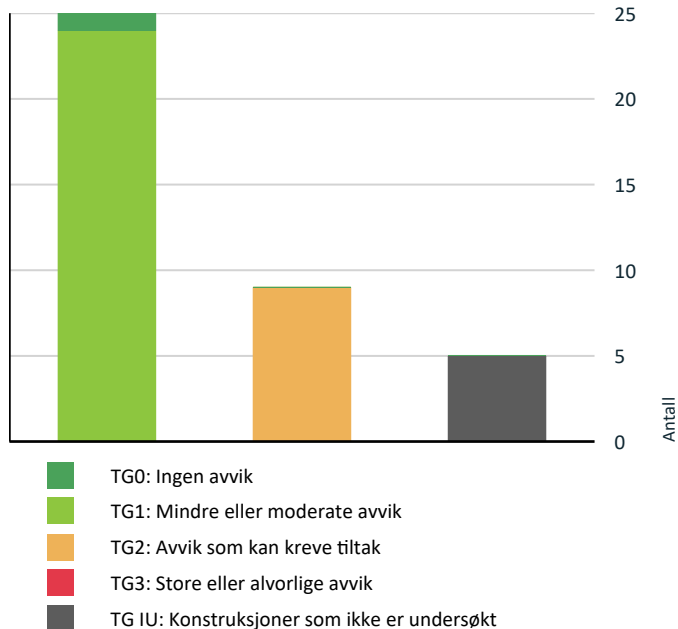
- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke mottatt kommunepakke ved rapporttidspunktet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke mottatt kommunepakke ved rapporttidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar

Opplyst byggeår med kilde i tidligere takstrappport. Ferdigattest datert 2009.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	-Byttet varmtvannstank. Produksjonsår som kilde.
2019	Modernisering	-Lagt nytt belegg på bad i 1. etasje. Utført av Malerbua AS ifølge eier.
2020	Modernisering	-Lagt opp strømkurs fra bolig ut til garasje. Utført av Elman Trondheim ifølge eier.
2022	Modernisering	-Lagt nye våtromsplater og utført rørleggerarbeid på bad i 1. etasje. Arbeidene ble utført av eier, som er utdannet tømrer og rørlegger, og utført gjennom sin egen arbeidstaker Alvda Rør AS.
2026	Modernisering	-Montert fuktføler og vannstoppventil på teknisk rom. Utført av eier, som er utdannet tømrer og rørlegger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein over forenklet undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er snødekt tak, slik at det ikke er foretatt inspeksjon av tekking eller overganger utvendig.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

-Taktekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende bordkledning.

-Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: -Eier har dyttet inn stålull og sikret denne på plass ved hjørner i 2026, etter at det var påvist åpninger hvor mus kunne komme inn. Kilde: fremvist dokumentasjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket på boligen har saltaksform, og er oppført av takstoler. Over flate himlinger innvendig er det et kaldloft som er isolert med blåseisolasjon over varme rom. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige gang.

-Det registreres ingen unormale forhold. Enkelte skjolder er registrert, men ikke unormalt. Ingen tegn på skadelig fukt.



Oversiktsbilde, kaldloft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TG 1 Dører

Bygningen har malt kompakt hovedytterdør med 2-lags glass og malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

-Noe bruksmerker på hovedytterdør, men ikke utover det som er normalt med tanke på alder. Normalt vedlikehold kan vurderes.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda i 1. etasje med adkomst ut fra stue/kjøkken. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over drager og stolper ført ned på fundament. Rekkverk er av malt tre. Verandaen er delvis snødekt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

-Verandaen er delvis snødekt ved befaringen. Kontrollen er begrenset.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

-Verandaen bør undersøkes nærmere når den er snøfri.



Oversiktsbilde.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en veranda i 1. etasje ved inngangspartiet. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over søyleblokker. Rekkverk er av malt tre. . Trapp i impregnert trevirke ned til terreng. Veranda og trapp er delvis snødekt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

-Veranda og trapp er delvis snødekt ved befaringen. Kontrollen er begrenset.

Konsekvens/tiltak

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

-Veranda og trapp bør undersøkes nærmere når den er snøfri.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Det er etablert en platting på mark i impregnert trevirke ut fra 1 soverom i underetasjen.

-Det registreres ingen unormale forhold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

-Tilstandsgraden er satt generelt for overflater i boligen. Se neste punkt som omhandler stue/kjøkken og teknisk rom for videre omtale. Våtrom er vurdert under egne punkter.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

I stue/kjøkken og teknisk rom er det påvist avvik på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det blir registrert sotbelegg i himling i stue/kjøkken. Dette kommer av røyk fra vedovnen.

-Laminatgulvet i stue/kjøkken har generelt reiste skjøter, samt noe krymp ved kortskjøter. Reiste skjøter i laminatgulv tyder på en del fuktbelastning på gulvet som kan ha kommet av vasking med for mye vann.

-Nedre del av vegg i teknisk rom har hatt fuktpåkjennning for noen år tilbake, da tidligere eier eide boligen. Dette førte til misfarging i nedre del av veggplater. Årsaken skal ha vært en lekkasje på blandeventil på varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Rengjøring og eventuell overflatebehandling kan være påregnelig på himling i stue/kjøkken.

-For å lukke avviket på gulv i stue/kjøkken må det foretas utskiftinger, men dette vurderes ut fra behov.

-Det er ikke behov for tiltak med tanke på misfarging på plater i bod. Platene er tørre og fremstår uten skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv på grunn i underetasjen. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser i gang og 1 soverom i underetasje, samt i stue/kjøkken og gang i 1. etasje, uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600. Enkelte høydeforskjeller oppunder 10 mm over lengre avstander i underetasjen, men de vurderes ikke merkbare.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Isolert sotluke er plassert i gang i underetasje. Det er tilkoblet vedovn i stue/kjøkken. Pipe over tak er ikke inspisert på grunn av mye snø på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er kledd med malte plater rundt sotluken. Brann-/feieilsyn har ikke påpekt avvik her, men det er krav om minimum 5 cm avstand til brennbart materiale fra isolerte sotluker.

-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må etableres minimum 5 cm avstand til brennbart materiale rundt sotluke.

-Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke).

Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot. I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker.



Oversiktsbilde, sotluke.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en innredet underetasje. Gulv er av støpt betong, og er tildekt med beleg. Veggene mot terreng er av grunnmurselement i isopor, og er både påført og kledd direkte på muren. Rom er ventilert med balansert ventilasjon. Veggkonstruksjon er åpen i teknisk rom, og derfor er hulltaking unødvendig. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent. Dette er å anse som tørt). Tilgjengelige overflater er undersøkt med fuktindikator, uten å påvise unormale forhold. I teknisk rom ble det påvist noe misfarging som kommer fra en lekkasje på blandeventilen på varmtvannstanken for mange år siden. Her er det ikke påvist fukt eller skader i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

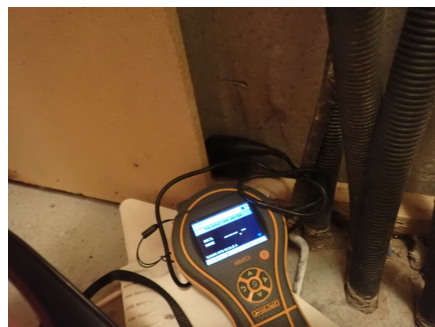
-Ved kontroll i teknisk rom ble det påvist at isopor på grunnmur ikke er tildekt iht. dagens krav. Ved byggeår var det ikke spesifisert i forskriften om tildekking av brannhemmende materialer på slike konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

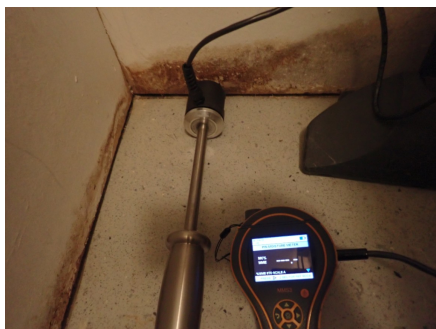
-For å lukke avviket må det foretas tiltak mot grunnmur med isoporisolasjon (EPS). Risikoen er at slik isolasjon smelter ved oppvarming og kan spre brann ved at isolasjonen smelter, drypper og renner. Plastisolasjon kan også avgir giftige brann- og røykgasser ved brann.

32 Vegger og himlinger
321 Beskyttelse med platekledning
På innvendige overflater må brennbar isolasjon minst være tildekket med kledning klassifisert som K₁₀ A2-s1,d0, se pkt. 1.8. Slik kledning kan være 13 mm tykke gipsplater. Løsningen er blant annet aktuell i forbindelse med forankrings- og isolasjonssystem basert på ekspanderende polystyren, se eksempel i fig. 42, eller for vegger og himlinger med isolasjonsmateriale av for eksempel PIR, trefibrer eller cellulose. Platen må være festet til konstruksjonens bæresystem – eventuelt til bindere, forankringskinner eller til splinterlag som er forankret i bæresystemet – med festemidler av metall og i henhold til spesifikasjonene for det enkelte produkt/system.
Som regel skal alle plateskåter være kontinuerlig understøttet med lekt eller tilsvarende, og de skal være sparket eller ha not og fjær. Slike skåter er som regel tilstrekkelig for tildekning av brennbar isolasjon. Dersom plateskåtene ikke er understøttet, må skåtene lettes med brannfugmasse med dokumentasjon på tilstrekkelig vedheft, med mindre det valgte systemet har dokumentasjon på annen løsning. For bruk av elbokser, se pkt. 323.
322 Beskyttelse med mineralullisoleret påføring
I stedet for å bruke platekledning alene kan man beskytte brennbar isolasjon med en mineralullisoleret påføring som vist i fig. 322 a og fig. 322 b. Påføringen må være festet til konstruksjonens bæresystem. Bruk minst 40 mm påføring med mineralull dersom ikke mindre isolasjonstykkelser er angitt i et dokumentert system. Alle skåter må understøttes. For bruk av elbokser, se pkt. 323.
Påføring er aktuell som en del av varmeisolasjonen i for eksempel grunnmursystemer. Løsningen gir større frihet til å velge innvendig kledningsmateriale enn ved beskyttelse kun med platekledning klassifisert som K₁₀ A2-s1,d0, se pkt. 321.
EPS For å oppnå tilstrekkelig brannbeskyttelse av EPS kan det benyttes kledning av minst 16 mm sponplate med densitet 500 kg/m³ eller minst 18 mm kryssfinerplate med densitet 400 kg/m³ med klasse D-s2,d0 eller bedre. Disse kledningene kan benyttes på trebasert påføring (festet på trelekt med minst klasse D-s2,d0 og densitet minst 400 kg/m³). Høttemet mellom stenderne må være helt fylt med mineralull (minst klasse A2-s1,d0 og densitet minst 10 kg/m³). Påføring av tre uten isolasjon er altså ikke godt nok. I ramningsveier må kledningen minst ha klasse B-s1,d0, med tilsvarende tykkelse.



Utklipp fra Byggforsk 520.339

Fuktmåling viser ikke skadelig fukt. Viser også synlig isopor på vegg.



Misfarging på vegg i teknisk rom. Ingen fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene. Rekkverk er av lakkert tre, og det er håndløper på begge sider.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

-Innerdører generelt fremstår som normalt. Se neste punkt for vurdering av baderomsdører.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører - 2

Det er påvist slitasje på begge baderomsdører utover forventbar slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er påvist slitasje på begge baderomsdører utover forventbar slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-For å lukke avviket må baderomsdørene overflatebehandles.



Slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad utført etter blandede forskrifter, både fra byggeår (forskrifter mellom 1997-2010 og dagens forskrifter (TEK 17)). Delvis dokumentert arbeid fremvist av eier. Rommet fikk nytt gulvbelegg i 2019, utført av Malerbua på Tynset. I 2022 ble det lagt nye våtromsplater, montert ny innredning, samt lagt nye vannrør synlig på vegg. Eier utførte våtromsplater, innredning og synlige vannrør selv, gjennom sin arbeidsgiver Alvda Rør AS, da han er utdannet rørlegger og tømrer. Det er fremlagt en orientering om legging av våtromsplater og synlige vannrør, utskrevet av daglig leder i Alvda Rør AS. Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Jevnt fall på ca. 1:100 mot sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 25 mm.

Det er plastsluk fra byggeår. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg fra 2019 ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater fra 2022. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd sistene og dusjdører.

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved dørterskel.

Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot dusjonen på grunn av vegger som støter mot nabo og yttervegg. Eventuell hulltaking vil kun være mulig ved dør eller mot trapp. Vegger har synlig tettesjikt og gulv har godt fallforhold til sluk. Det anses derfor som usannsynlig at det foreligger fuktskader ved aktuelle steder for hulltaking. Fuktmåling på synlig tettesjikt (belegg og plater) i dusjen viser ingen skadelig fukt. TGIU på grunn av at hulltaking ikke er foretatt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater. Taket har himlingsplater.

-Det registreres ingen unormale forhold.

-Vinduet er plassert i våtsonen og har materialer som ikke tåler vann, men vannsikkerheten er ivarettatt med dusjdører. Tiltak er ikke nødvendig i dag, men det må fortsatt være bruk av lukkede løsninger for å hindre fuktskader i vinduskarmer, listverk og konstruksjonen bak lister.

Tilstandsrapport

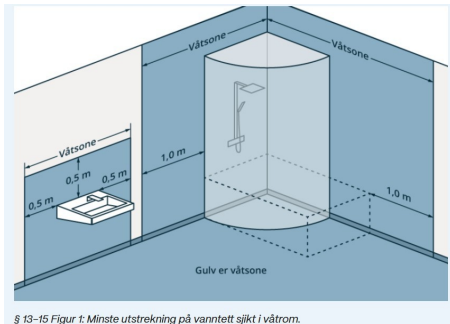


Fig 1, §13-15 TEK17.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Jevnt fall på ca. 1:100 mot sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 25 mm.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg fra 2019 ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater fra 2022.



Oversiktsbilde, sluk.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygd susterne og dusjdører.

-Innredning montert nytt i 2022.

-Det er laget drepsåpning ved gulv for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygd susterne. Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved dørterskel.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot dusjsonen på grunn av vegger som støter mot nabo og yttervegg. Eventuell hulltaking vil kun være mulig ved dør eller mot trapp. Vegger har synlig tettesjikt og gulv har godt fallforhold til sluk. Det anses derfor som usannsynlig at det foreligger fuktskader ved aktuelle steder for hulltaking. Fuktmåling på synlig tettesjikt (belegg og plater) i dusjen viser ingen skadelig fukt. TGIU på grunn av at hulltaking ikke er foretatt.



Ikke påvist fukt i tettesjikt ved målinger på overflater i dusjen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Veggene har belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Jevnt fall på ca. 1:200 mot sluket, med noe flate partier rundt sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 35 mm.

Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av synlig vinylbelegg.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/dør.

Det er balansert ventilasjon og tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viser ikke utslag (under 6 vektprosent).

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TGI 2 Overflater vegger og himling

Veggene har belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er påvist noe misfarging på overflater av belegg på nedre del av vegger i dusjsonen. Slik misfarging oppstår erfaringsmessig sett over tid som vanlig aldringsslitasje i overflatene, gjerne i kombinasjon med kjemikalier (såper, rengjøringsmiddel osv). Avviket er i hovedsak kosmetisk. Det er opplyst at det har stått badekar her tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det kan forsøkes rengjørings tiltak for å se om dette hjelper mot misfargingen. Kan ikke utelukkes at slik misfarging vil sitte permanent.

Tilstandsrapport



Misfarging i overflaten.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Jevnt fall på ca. 1:200 mot sluket, med noe flate partier rundt sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist andre avvik:

-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk: Til dels svakt fallforhold rundt sluk, med enkelte flate partier som kan medføre vannansamlinger.

-Det er påvist noe misfarging på overflater av belegg på noe av gulvet i dusjonen. Slik misfarging oppstår erfaringsmessig sett over tid som vanlig aldringsslitasje i overflatene, gjerne i kombinasjon med kjemikalier (såper, rengjøringsmiddel osv). Avviket er i hovedsak kosmetisk. Det er opplyst at det har stått badekar her tidligere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder ved dusjonen.

-Det kan forsøkes rengjøringstiltak for å se om dette hjelper mot misfargingen. Kan ikke utelukkes at slik misfarging vil sitte permanent.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av synlig vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Oversiktsbilde, sluk.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/dør.

- Dusjvegg er montert i ca. 2022. Tidligere var det badekar.
- Det registreres ingen unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

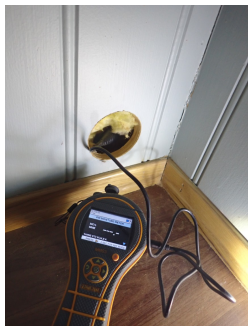
Det er balansert ventilasjon og tilluft ved dørterskel.

- Det registreres ingen unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen viser ikke utslag (under 6 vektprosent).



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt. Over benk er det laminatplater på vegg. Det er plass til kjøleskap og komfyr.

- Det er behov for noe justering av hengsler på dør ved oppvaskbenk. Utover dette er det ikke registrert unormale forhold.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Det registreres ingen unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørfordeling er lagt åpen, og er plassert i teknisk rom. Stoppekran er plassert bak varmtvannstank i teknisk rom. Det er fuktføler på gulv og vannstoppventil i tilknytning stoppekran.

-Litt irr/misfarging på kobberrør, men ingen lekkasjer.

Årstall: 2008

Kilde: Andre opplysninger: -Eier monterte vannstoppventil og fuktføler i 2026, som tiltak mot eventuelt lekkasjevann.



Vannstoppventil.



Fuktføler på gulv.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er litt ulyd i aggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Ulyd anbefales undersøkt nærmere. Med bakgrunn i alder kan det være behov for service av en kvalifisert fagperson.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 2014 på 198 liter. Plassert i teknisk rom.

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger: -Tanken er datert 2014.
-Eier monterte vannstoppventil og fuktføler i 2026, som tiltak mot eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

-Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

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 -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon. Det vil si helt tilbake til byggeår.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

-Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke komplett samsvarserklæring på anlegget. Det vil si alt av utført arbeid i boligen tilbake til byggeåret.

-Det ble lagt strøm ut til garasjen fra kurs i boligen. Utført i 2020 av Elman Trondheim, ifølge eier. Ikke fremvist dokumentasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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 -Det er ikke forelagt samsvarserklæring(er) på anlegget. For å lukke avviket må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført, inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret. Utvendig registreres det bruk av grunnmursplast og topplist der det er synlig. Deler av denne er tildekt av snø ved befaringen, slik at kontrollen er begrenset.

-Ved innvendig kontroll registreres ingen fukt eller skader med bruk av fuktindikator og synlig besiktigelse av overflater. Kontroll av teknisk rom viste noe misfarging i nedre del av plater, men dette kommer av en lekkasje i rommet for mange år tilbake.

-Ytterligere kontroll anbefales av utvendig topplist når det er snøfritt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er støpt gulv på grunnen.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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 byggeåret. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

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

-Det er ikke registrert eller opplyst om unormale forhold.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Det er etablert utvendig trapp som mangler håndløpere. Tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav.

Eventuell takstige er ikke undersøkt på grunn av snø. Forskriftsmessig adkomst til feier er et krav på alle tak med helling, og skal være typegodkjent og innfestet i konstruksjonen. Ny undersøkelse anbefales når det er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

-Utvendig trapp har ingen håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

-Håndløper anbefales montert på begge sider av trappen for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

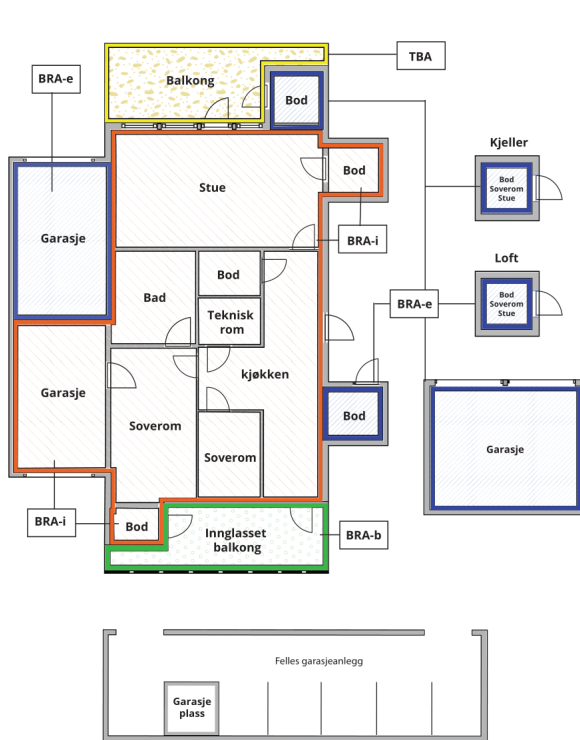
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	25
Underetasje	58			58	7
SUM	121				32
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom		
Underetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad/vaskerom, bod, teknisk rom		

Kommentar

Fordeling av åpent areal (TBA):

-Veranda 1, 1. etg: 16m².

-Veranda 2, 1. etg: 9m².

-Platting, u. etg: 7m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: -Ikke mottatt kommunepakke ved rapporttidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Lagt nye våtromsplater og utført rørleggerarbeid på bad i 1. etasje. Arbeidene ble utført av eier, som er utdannet tømrer og rørlegger, og utført gjennom sin egen arbeidstaker Alvdal Rør AS. Det er fremvist dokumentasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: -Ikke mottatt kommunepakke ved rapporttidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Erlend Ryen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3430 OS	131	424		1	904.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandmoen 9

Hjemmelshaver

Ryen Erlend Lyster, Kvilvang Silje

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Oppført i 2020 ifølge eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert garasjeport med automatisk åpner.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	-Isolert takkonstruksjonen. -Montert 2 veggventiler. -Det er skiftet noen gipsplater med fuktskader.
------	---------------	--

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	25.05.2017		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på legging av våtromsplater og synlige vannrør på bad i 1. etasje i 2022.			Gjennomgått		Nei
Internt skjema oversendt kunden for utfylling	05.02.2026	Ikke fylt ut. Muntlig/skriftlig informasjon er mottatt fra eier.	Ikke vist		Nei
Energirapport	05.02.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	05.02.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	16.02.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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