





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sildrevegen 18, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 20, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 10.06.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 20784-1169

Referansenummer: PW2507

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad

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

Stein Ove Finstad

Uavhengig Takstingeniør

stein.ove@mntakst.no

909 38 035



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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje og underetasje. Støpt plate, lettklinker kjellermurer, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. 2-3 lags vinduer. Saltak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng og grunn. Platting på terreng. Veranda med utgang fra stue og kjøkken. Boligen fremstår med normal slitasje iht byggeår, se de enkelte beskrivelser under konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vindskier, isbord i tre og vindskiebeslag av metall. Vurdering av alder på tak er utført med historiske satellitt foto. Det er mellom 2009 og 2014 utført en utskifting av yttertaket.

Yttertaket vurderes som det er 15 år.

Aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe. Nedløpsrør ført ned til terreng og avløpsrør i grunn.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryptloft via luke i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Luken opp til kaldloft var fastmontert under befaringen og tilkomst var ikke mulig. Det er kun foretatt utvendig og innvendig vurdering av overflater. Det bør utføres en kontroll av takkonstruksjonen. På kaldloft har man mulighet for å se etter lekkasjer fra yttertak/rundt gjennomføringer og kondens/luftlekkasjer fra oppvarmet rom.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass og trevinduer med koblet glass i kjeller. Enkelte vinduer er byttet ut etter byggeår. Det er påvist vinduer fra byggeår, 1981 og 2010.

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre med glassfelt.

Balkongdør med utgang fra stue og kjøkken er byttet etter byggeår, datert 2016.

Veranda fra stue opphengt på bolig, opplagret på søyler i tre og dragere i front med impregnert dekke.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 91cm

Veranda fra kjøkken/sov opphengt på bolig med impregnert dekke.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 86cm.

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke.

Veranda med overbygg, støpt grunnmur og dekke med skifer flis.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 89cm. Trapp i tre ned til terreng.

Garasje

Garasje på et plan. Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk i vegg med stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeporter i tre med portåpner. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er utført utskiftninger av enkelte overflater etter byggeår. Etasjeskiller er av trebjelkelag for 1 etasje. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på stue og kjøkken.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målinger er utført i 2013.

Høyeste målte årsmiddelverdi er på 150Bqm³

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Det er ildsted i kjellerstue og stue i 1 etasje. Sotluke er plassert bak møbel seksjon i underetasje.

Montering av rør er utført i 2016 av Nordheim Naturstein skifer AS.

For kjellerrom er gulvet av betong, furu og belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Kontrollen er utført i utforet vegg mot utvendig taknedløp inne på disprom. Det er målt 21,6% vektprosent i bunnsvill. Det er utført kontroll av oppforet tregulv under trapp, her er det målt 10% i tilfarerbjelken.

Boligen har delvis malt tretrapp ned til underetasje. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører fra byggeår og enkelte nyere dører.

Vaskekjeller: Ikke bygget som våtrom. Støpt gulv med malt overflate. Malte vegger av mur og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg til ventilering. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Støpjernsluk i gulv fra byggeår. Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Ukjent når våtrommet er renoverert men fremstår med overflater for tidlig 2000 tallet.

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har to stk sluker, en i dusj og en under servant. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 05mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrister. Rommet har 5mm fall mot sluk målt pr. meter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, overskap, høyskap, toalett og dusjdører med tett bunnlist.

Det er mekanisk avtrekk på yttervegg og tiluft via ventil på vindu.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Kontrollen er utført i vegg mot bad (dusjsone) fra trappegang. Det er ikke påvist avvik iht fuktkontroll men det er påvist bruk av fuktsperre i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er flis på vegg over benkeplate. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom bygget opp med tregulv. Panel på vegg og tak. Innredet med enkel servant og frittstående toalett. Ventil på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert i vaskekjeller. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft/luft på stue. Varmtvannstanken er på 198liter. Plassert i vaskekjeller.

Sikringsskap er plassert i trapperom med skrusikringer og AMS Strømmåler. Det er utført bytte av stømmåler. Ikke datert når dette er utført. El kontroll av Tensio er utført i 2023.

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Drenering fra byggeår, det er synlig bruk av grunnmursplast over terreng på deler av dreneringen. Oppbygging av drenering utover det som er synlig over terreng er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Bygningen er vurdert til å ha grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset over terreng. Flat og skrånet tomt som er beplantet med plen. Asfaltert parkering

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1971. 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, men det er avvik fra disse.

Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er merket 43/70. Dagens romindeling fraviker fra byggetegninger. Det er utvidet kjøkken og derfor fjernet et soverom. Bad er utvidet og inntegnet wc-rom er fjernet.

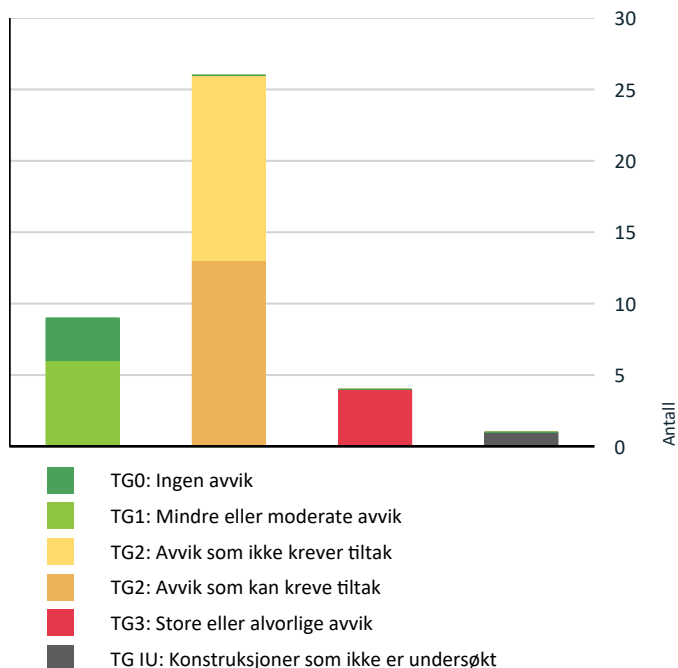
I kjeller er opprettet kjellerstue for inntegnet hobby rom, inntegnet blindkjeller er innredet og benevnt som innredet disp-rom.

Det er fremvist tegninger for tilbygget garasje, disse er merket 109/82.

Ferdigattest fremvist og datert 16.06.2071.

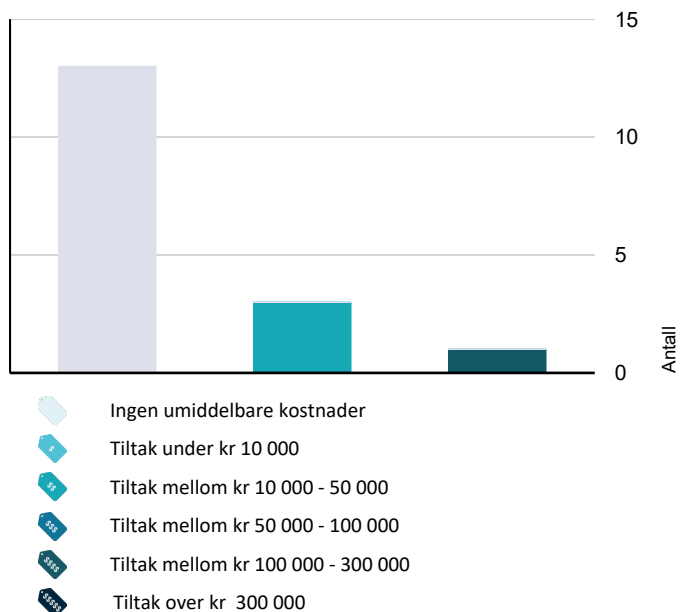
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Gyldighetstid rapport: Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befæringsdato.

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Veranda fra soverom [Gå til side](#)

! Utvendig > Vernanda med takoverbygg hovedinngang [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Tilbygg / modernisering

1982 Tilbygg garasje Byggetegninger for garasje er merket 109/82

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Vindskier, isbord i tre og vindskiebeslag av metall. Vurdering av alder på tak er utført med historiske satellitt foto. Det er mellom 2009 og 2014 utført en utskifting av yttertaket. Yttertaket vurderes som det er 15år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Halvparten av forventet brukstid er nådd for takplater og undertak, Tg2 settes grunnet vurdert alder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Takstige opp til pipe. Nedløpsrør ført ned til terreng og avløpsrør i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Taknedløp på nedsiden av bygget går direkte ned på terreng og terrenget samles opp med vann. Dette er ved støttemur på nedsiden av bygget.
- Takrenner fremstår som eldre en taktekingen og har enkelte sammenføyninger med nyere og eldre takrenner. Ikke merket lekkasjer på befaringsdagen men med tanke på alder vil det være mulighet for nært stående avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det vil være anbefalt med å lede nedløps vann bort fra bygget for å minske vanntrykket mot kjellermur og ansamlinger på terrenget inntil boligen.
- For renner og beslag vil det være anbefalt med jevnlig kontroll etter lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde



Mangletne bortledning av vann fra takrenne.



Koblet sammen nyere renner og eldre renner.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er bemerket svak lufting bak ytterkledning iht dagens krav.
- Det er ikke påvist museband men det er lusinger for tetting mot skadedyr/gnagere. Det er enkelte steder som hjørner etc som har noe større glipper og skadedyr kan komme inn bak ytterkledningen.
- Det er enkelte steder med værslitt/oppsprukket klending. Ved terrasse under stuevinduer er det avlasset maling.
- Det er under veranda fra soverom bemerket hull i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, det må gjøres om det skal byttes kledning eller om bruk av bolig endres, så må dette holdes under oppsikt.
- Det vil være anbefalt med å kontrollere luftesjiktet og tilfører tiltak mot mus/gnagere der det er større åpninger.
- Det må påregnes overflatebehandling og evt. utskifting av enkelte bord.
- Hull i konstruksjonen anbefales tettet.



Oversiktsbilde



Bilde av luftesjikt i ytterhjørne



Bilde av avflasset fasade under stuevinduer.



Hull i konstruksjon

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via luke i gang. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Luken opp til kaldloft var fastmontert under befaringen og tilkomst var ikke mulig. Det er kun foretatt utvendig og innvendig vurdering av overflater. Det bør utføres en kontroll av takkonstruksjonen. På kaldloft har man mulighet for å se etter lekkasjer fra yttertak/rundt gjennomføringer og kondens/luftlekasjer fra oppvarmet rom.



Oversiktsbilde utvendig



Oversiktsbilde loftluke

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass og trevinduer med koblet glass i kjeller. Enkelte vinduer er byttet ut etter byggeår. Det er påvist vinduer fra byggeår, 1981 og 2010.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

TG2 er satt på grunn av alder og at de har aldriingsmessige slitajser. Tg2

- Det er påvist sprukket glass på kjellervindu. Tg3
- Kondens skader på kjellervinduer og enkelte vinduer i 1 etasje. Tg2
- Slitte utvendige overflater på enkelte vinduer. Tg2

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Ut ifra alder og avvik må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.
- Bytte av glass eller vindu må påregnes på kjellervindu.

Tiltakstkostnad er satt for utbedring av kjellervindu med sprukket glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellervindu.Tg3



Vinduer fra 1981



Vinduer fra 2010



Oversiktsbilde

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre med glassfelt.

Balkongdør med utgang fra stue og kjøkken er byttet etter byggeår, datert 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Dør fra soverom har nådd forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det er slitte overflater og kondensering rundt glass på døren.

Konsekvens/tiltak

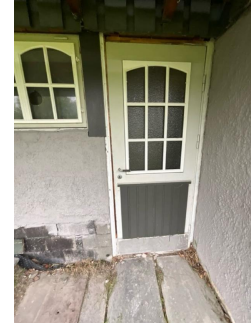
- Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Tilstandsrapport



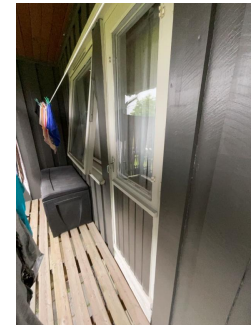
Hoveddør



Kjellerdør



Balkongdør fra stue



Balkongdør fra soverom

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fra stue opphengt på bolig, opplagret på søyler i tre og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 91cm

Vurdering av avvik:

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

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.
- Det er noe slitasje på overflater for rekkverk og toppbord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Info:

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17

Veiledning til annet ledd.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. - -

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Bilde av konstruksjon



Bilde av slitt overflate på rekkverk

TE 2 Veranda fra soverom

Veranda opphengt på bolig med impregnert dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 86cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Info:

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17

Veiledning til annet ledd.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TE 2 Vernanda med takoverbygg hovedinngang

Tilstandsrapport

Veranda med overbygg, støpt grunnmur og dekke med skifer flis.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 89cm.
Trapp i tre ned til terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m i henhold til dagens tekniske krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Info:

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15. TEK 17

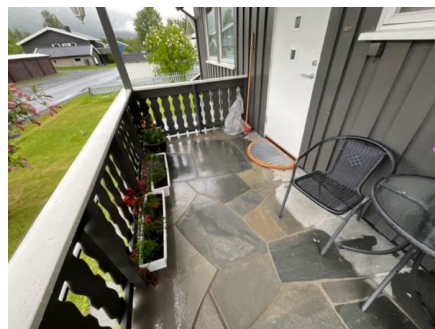
Veiledning til annet ledd.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 1 Plating

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke.



TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje

Garasje på et plan. Støpt gulv med ringmur. Bindingsverk i vegg med stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeporter i tre med portåpner. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

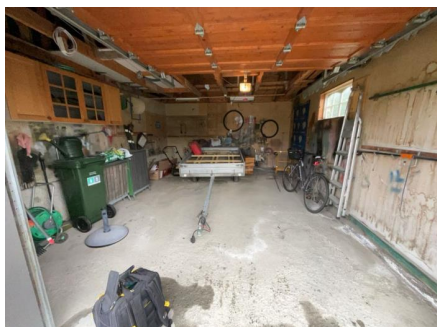
- Det er slitasje og skader på overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det vil være påregnelig med en oppgradering av skader og slite overflater.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er utført utskiftinger av enkelte overflater etter byggeår.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag for 1 etasjen. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

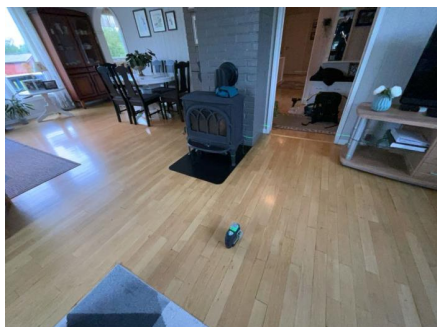
- Det er påvist avvik iht NS3600.

Konsekvens/tiltak

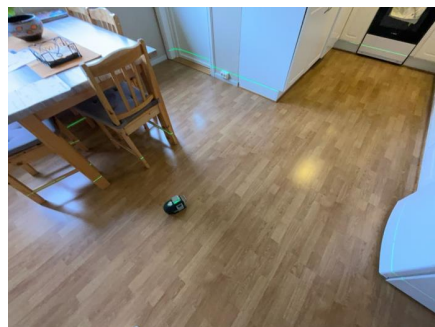
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stue



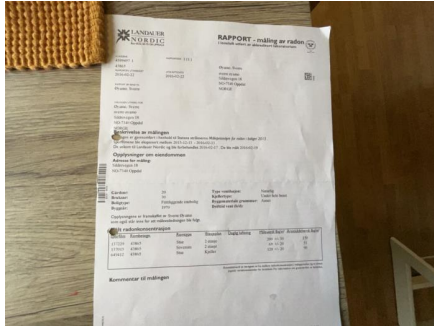
Kjøkken

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målinger er utført i 2013.

Høyeste målte årsmiddelverdi er på 150Bqm3

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Det er ildsted i kjellerstue og stue i 1 etasje. Sotluke er plassert bak møbel seksjon i underetasje. Montering av rør er utført i 2016 av Nordheim Naturstein skifer AS.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Det er for ildsted på kjellerstue påvist sprekker i ildfast stein inne i ildstedet. Tg2

- Sotluken er plassert bak møbel seksjon skap og brennbart materiale rundt sotluken er nærmere en kravet. Tg3

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekk må skiftes.

- På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.

- Ildsted med sprekk i stein bør utbedres.

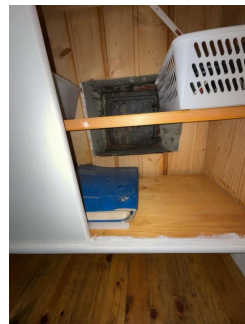
- Sotluken bør endres til å ha ubrennbart materiale rundt iht kravet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

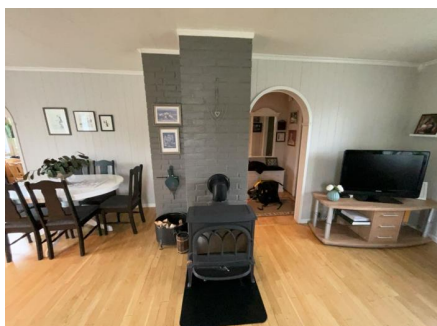
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Sotluke



Oversiktsbilde

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, furu og belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Kontrollen er utført i utforet vegg mot utvendig taknedløp inne på disprom. Det er målt 21,6% vektprosent i bunnsvill. Det er utført kontroll av oppforett tregulv under trapp, her er det målt 10% i tilfarerbjelken.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ved kontroll i kjeller påvist fukt i innforet kjellervegg inne på disprom, for synlige kjellermurer er det påvist saltutslag. Underetasjen fremstår med fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Informasjon om fuktinnhold i treverk.

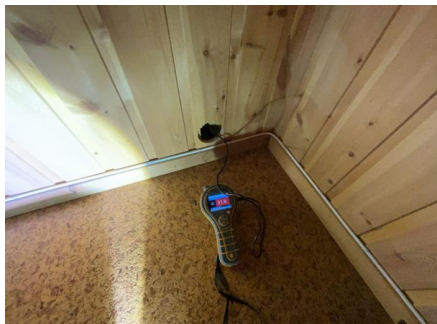
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

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

Tiltakskostnad er satt for å fjerne innredet konstruksjon og tilbakeføre denne iht dagens løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

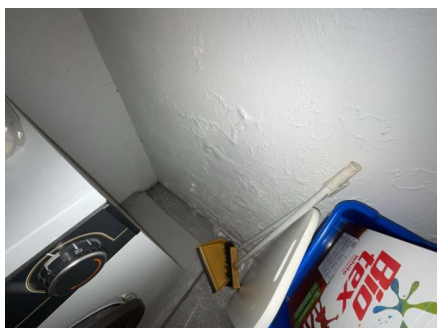
Tilstandsrapport



Utført hulltakning



Kontroll av gulv under trapp



Vegg inne på vaskekjeller

Innvendige trapper

Boligen har delvis malt tretrapp ned til underetasje.

Vurdering av avvik:

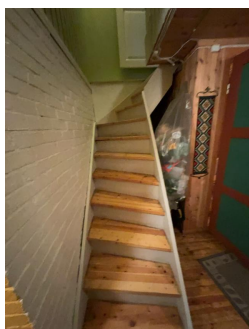
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Enkel kjellertrapp uten rekkverk og håndløper iht grav. Tg3 settes grunnet vurdering iht forskiftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører fra byggeår og enkelte nyere dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte dører med slit låskasset og dørvrider henger noe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det vil være påregnelig med enkelte justeringer på dørhåndtak/låskasser.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 2 Vaskekjeller

Vaskekjeller: Ikke bygget som våtrom.

Støpt gulv med malt overflate. Malte vegger av mur og malt panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg til ventilering. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Støpjernsluk i gulv fra byggeår.

Rommet er ikke vurdert som ett fullverdig våtrom men som enkel vaskekjeller ut fra overflater av mur og bruk. Skal rommet benyttes som fullverdig våtrom må rommet totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Saltutslag på vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Avviket er i sammenheng med avvik på drenering.

Etter utført tiltak på drenering bær murene pusses og overflatebehandles på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ukjent når våtrommet er renoveret men fremstår med overflater for tidlig 2000 tallet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu fremstår med fuktpåkjenninger. Vurderes å komme av kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det vil være påregnelig med overflatebehandling av vindu og karmen.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har to stk sluker, en i dusj og en under servant. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 05mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrister. Rommet har 5mm fall mot sluk målt pr. meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er tilnærmet flatt iht krav (har ikke motfall).
- Det er registrert hull lyd (bom) i enkelte fliser dette kan tyde på manglende innfesting/flislim på enkelte områder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
 - Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
 - Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Målt fra dør



Målt senter rom



Målt sluk under servant



målt sluk i dusj

1. ETASJE > BAD

Tg 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

-Tg2 settes med grunnlag at over halve forventet brukstid er nådd for tettesjiktet.

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.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere fuktbelastningen på alle overflater.

- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under servant



Sluk i dusj

1. ETASJE > BAD

Tg 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, overskap, høyskap, toalett og dusjdører med tett bunnlist.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på yttervegg og tiluft via ventil på vindu.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Kontrollen er utført i vegg mot bad(dusjsone) fra trappegang. Det er ikke påvist avvik iht fuktkontroll men det er påvist bruk av fuktsperre i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

- Det er montert dampsperre i vegg bak membran/tettesjikt for våtrommet, ikke anbefalt iht kan i tilfeller føre til fuktskader om fuktighet kommer inn i veggsgjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

- Det er ikke nødvendig med tiltak pr i dag men det bør kontrolleres jevnlig i konstruksjonen. Det er grunnet alder på tettesjiktet anbefalt med å installere dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde fuktmåling



Bilde av plast inne i vegg

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er flis på vegg over benkepalte. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Innredning og benkeplate fremstår med noe slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom bygget opp med tregulv. Panel på vegg og tak. Innredet med enkel servant og frittstående toalett. Ventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

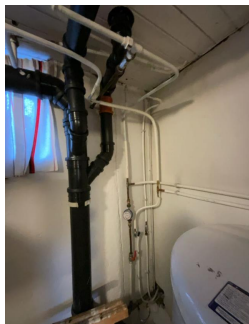
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Kondensering på innvendige vinduer indikerer svakt ventilasjon av enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft/luft på stue.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Bemerket at strømtilførsel er ført via skjøteledning fra garasjevegg. Og ikke egen kontakt ved utedelen til pumpen. Det er i sikringskap merket en kurs med varmepumpe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tilkobling av varmepumpe bør kontrolleres av fagkyndig personell



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198liter. Plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert i trapperom med skrusikringer og AMS Strømmåler. Det er utført bytte av stømmåler, ikke datert når dette er utført. El kontroll av anlegget er utført av Tensio i 2023.

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

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Ja - Det er tegn til at anlegget er oppgradert etter byggeår. Dette er vurdert utfra synlig bruk av komponenter i boligen. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no. Det ble ikke fremlagt noe på befaringdagen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja - Det er bemerket at det er bruk av u-jordet kontakter i samme rom som kontakter med jordet stikk.

- Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen og påviste avvik, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

- Det er utført el kontroll i 2023 uten avvik men det er funnet avvik av undertegnede som anbefales kontrollert av fagperson for el anlegg.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



u-jordet stikk på disprom i kjeller



Jordet stikk i disprom kjeller.

TG 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 forenklede 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 ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent - Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringdagen. Funksjon er derfor ukjent.

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, det er synlig bruk av grunnmursplast over terreng på deler av dreneringen. Oppbygging av drenering utover det som er synlig over terreng er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

- Det er manglende topplst på synlig grunnmursplast over terreng.
- I kjeller er det tegn til fuktinnsig fra terreng og grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er vurdert til å ha grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset over terreng.

TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånet tomt som er beplantet med plen. Asfaltert parkering

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1971. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1971. 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Det er opplyst av selger om at eiendomen har hatt oljetank i glassfiber. Det er ikke kjent om denne er fjernet og om det ligger et påbud om sanering av denne.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på at oljetank er sanert iht bestemmelser.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Avviket bør undersøkes nærmere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

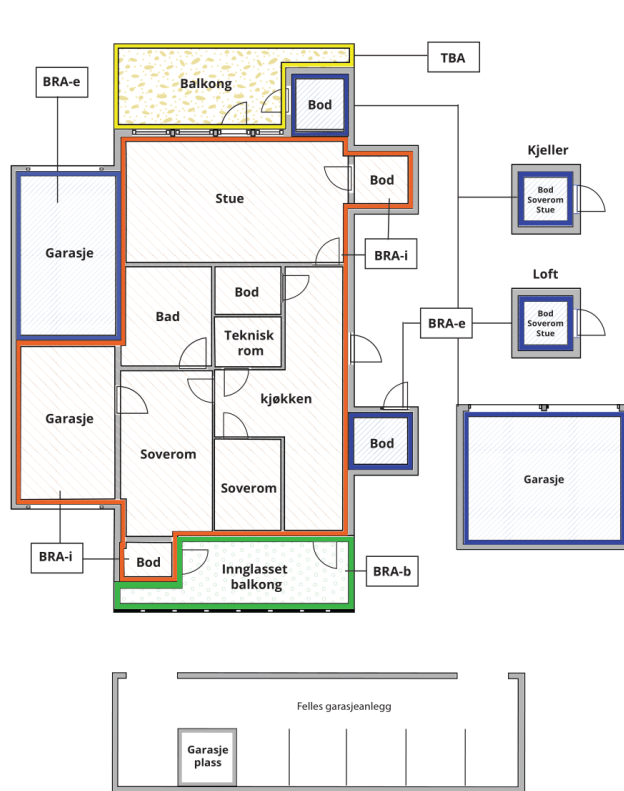
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	97	24		121	54
Kjeller	86			86	
SUM	183	24			54
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Trapperom , Skap mot trapperom , Entré , Gang	Garasjerom	
Kjeller	Gang , Kjellerstue , Toalettrom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Vaskekjeller, Innredet disp rom		

Kommentar

BRA Internt bruksareal (BRA-i)

Kjeller: Gang, Kjellerstue, Toalettrom, Bod 1-2-3, Vaskekjeller og Innredet disp-rom.

1. etasje: Kjøkken, Stue, Soverom 1-2, Bad, Skap mot trapperom, Trapperom, Entré og Gang.

Eksternt bruksareal (BRA-e)

1. etasje: Garasjerom.

Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasser/platting.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er merket 43/70. Dagens romdeling fraviker fra byggetegninger. Det er utvidet kjøkken og derfor fjernet et soverom. Bad er utvidet og inntegnet wc-rom er fjernet. I kjeller er opprettet kjellerstue for inntegnet hobby rom, inntegnet blindkjeller er innredet og benevnt som innredet disp-rom.

Det er fremvist tegninger for tilbygget garasje, disse er merket 109/82.

Ferdigattest fremvist og datert 16.06.2071.

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: - Vinduer i kjeller er ikke godkjente som rømningsvei.

Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom vinduet.

- Vinduer i kjeller klarer ikke å tilfredsstille kravet til 10% dagslysflate i henhold til dagens krav, men boliger oppført/byggemeldt før 1. juli 2011 kan bruke unntaksregel.

Vindu som er godkjent som rømningsvei, oppfyller kravet til dagslys ved at hvert rom minst har ett vindu mot det fri . For enkel rømning ut av vinduet bør avstand til gulv/fastmontert benk/skap til underkant vindusåpning maksimalt være 1 meter.

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	136	47

Kommentar

Enebolig

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

P-rom

Kjeller: Gang, Kjellerstue, Toalettrom og Vaskekjeller.

1. etasje: Kjøkken, Stue, Soverom 1-2, Bad, Trapperom, Entré og Gang.

S-rom

Kjeller: Bod 1-2-3, og Innredet disp rom.

1. etasje: Skap mot trapperom, arealet er oppmålt i gulvlist høyde og er 0,26m²- man kan ikke gå inn i rommet og arealet er så lite at dette ikke er medregnet som et Sekundær rom(S-rom).

Arealet på 0,26m² er derfor medregnet under p rommet for etasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2024	Stein Ove Finstad	Takstingeniør
	Målfrid Solveig Øyamo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	20	32		0	1270.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sildrevegen 18

Hjemmelshaver

Øyamo Målfrid Solveig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2024		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	28.05.2024		Fremvist	1	Nei
OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET	23.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger hovedbygg	14.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegning garasje	14.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	16.06.1971		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	21.05.2024		Gjennomgått	3	Nei
Rapport fra Tensio ang kontroll av elanlegget.	19.12.2023		Gjennomgått	1	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 tilleggssundersøkelser 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/PW2507>

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