

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øvre Tunveg 17, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 287, bnr. 30

 Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 11741-1684

Eiendomsverdi ref nr: EW9633

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

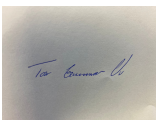
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

tor@mntakst.no

934 29 338

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 2-mannsbolig er oppført i 2 etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekke med betongstein. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass.

Med tanke på alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes noe vedlikehold. Det er i løpet av de to siste år foretatt oppgraderinger i forbindelse med innvendige overflater samt oppgradert gulv på bad med flis på flis. Det er også montert luft til luft varmepumpe og ny varmtvannstank. Det er også skiftet 3 ytterdører samt foretatt oppgradering av terrasser. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå samt fra terrasse i 2. etasje - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Nedløp og beslag er i metall og vurderes i hovedsak å være fra byggeår. Det er etablert snøfangere og pipebeslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og brettex som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Det registreres at isolasjonen stedvis dekker luftespalten ved raft, men det er ikke registrert noen skader som følge av dette.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har hovedytterdør og to terrassedører med 2-lags glass, som opplyses å være utskiftet i 2024. Dørene fremstår i god stand. Boddørene er malte tredører fra byggeåret.

Det er etablert terrasse og terrasseplattning mot sør med tilkomst fra soverom i 1. etasje og fra stue i 2. etasje. I tillegg er det en terrasseplattning i forbindelse med hovedinngangen. Terrassene opplyses å være oppgradert i 2025, men med bærende konstruksjoner fra byggeår. Det anbefales jevnlig overflatebehandling av limtreddrager under terrasse i 2. etasje, da denne er uimpregnert og råte kan oppstå.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendig tak har himlingsplater. Det opplyses at vegger i leiligheten i hovedsak er oppgradert med panel i 2024. Enkelte gulvoverflater virker også å være oppgradert etter byggeår, men ukjent når dette er gjort.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeavvik på innvendige gulv.

Boligen har elementpipe med vedovn i stue. Sotluke er etablert i soverom i 1. etasje.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene fremstår i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra opprinnelig byggeår , men har lagt nytt flisgulv over det gamle flisgulvet i 2024. Dokumentasjon: bilder av gulv.

Veggene har fliser som er malt i 2024. Taket har himlingsplater. Det ble lagt nye fliser over de gamle flisene i 2024. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra gulv ved dør og frem til dusjkabinett er ca. 15 mm. Ukjent fall under dusjkabinett, men ved bruk av klinkekule registreres det fall mot sluket. Det opplyses at termostatt for gulvvarme er utskiftet i 2024, men selve kablene er fra byggeåret.

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at wc og dusjkabinett er utskiftet i 2024.

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er etablert bak varmtvannstanken.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivarettatt ved ventil i kjøkkenbenk.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegger.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er innebygget i skap under trappen. Det er etablert kontrollert avrenning til avløp fra berederens trykkventil.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vindfanget. Anlegget ble kontrollert og godkjent av Tensio 06.11.2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1990. Boligen er oppført over støpt plate på mark, og dreneringen vil da kun ha en sekundær funksjon.

Bygningen er oppført over støpt pålate på mark. Det ble ikke registrert synlige skader på grunnmuren og heller ikke vesentlige skjevheter på innvendige gulv.

Arealet er opparbeidet med plen og har asfalterte veier.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

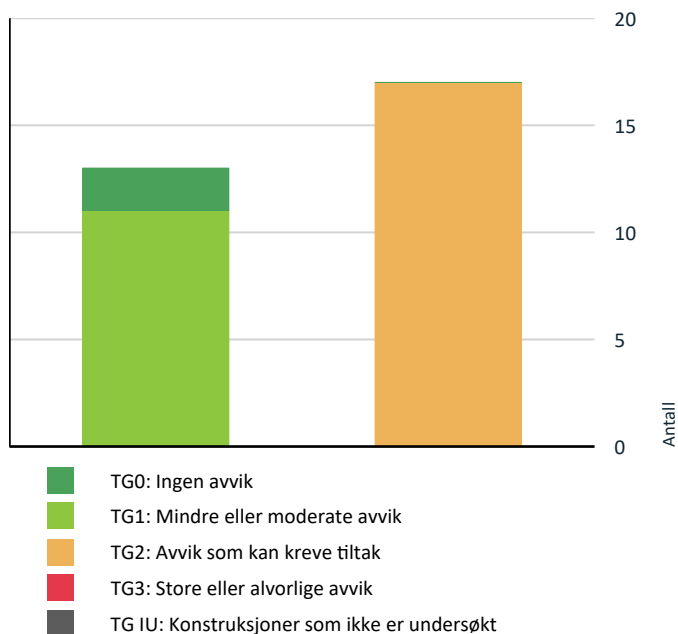
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, annekse osv. Det opplyses at borettslaget står for utvendig oppgradering av bygningen. Vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen er ikke fremlagt, og det anbefales at kjøper setter seg inn i hvilke oppgraderinger som kommer og hva dette utgjør i forhold til fellesutgifter.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| ! Utvendig > Boddører | Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
| ! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1990

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert varmepumpe. Montert ny varmtvannstank.
2024	Modernisering	Oppgradert enkelte innvendige veggoverflater. Lagt flis på flis på badet samt malt flisvegger. Montert dusjkabinett og ny wc. Byttet etrmostat for gulvvarme på badet.
2025	Modernisering	Skiftet terrassedører og hovedinngangsdøren. Oppgradert terrasser.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå samt fra terrasse i 2. etasje - Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Det er registrert stedvis mosegroing på takstein.

Konsekvens/tiltak

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking og undertak bør følges opp jevnlig, da de har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Mose på takstein bør fjernes for å unngå opphopning av fukt og frostsprengning, som kan føre til skader på taktekkingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall og vurderes i hovedsak å være fra byggeår. Det er etablert snøfangere og pipebeslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert råte lokalt i et vindsbibord i tilknytning til et endelokk for takrenne.

Det er registrert frostspreng i to nedløpsrør.

Det observeres en mulig liten lekkasje i overgangen mellom takrenne og nedløp ved terrasse i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng samt utette endelokk.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre råteskader i vindsbibord og lekkasje i overgangen mellom takrenne og nedløp ved terrasse i 2. etasje, for å unngå videre fuktskader og forringelse av bygningsdeler. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.



Råte i vindsbibord



Utetheit i skjøt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Panelet er ikke luftet. Det er stedvis tegn til malingsslitasje, samt kort avstand mellom terreng og panel ved nordvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere bedre lufting bak kledningen ved fremtidig utskifting for å redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen. Overflatebehandling av utvendig panel bør planlegges for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden på kledningen. Kort avstand mellom terreng og panel kan medføre økt fuktbelastning og bør vurderes utbedret for å unngå skader på panelet.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og brettex som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft. Det registreres at isolasjonen stedvis dekker luftespalten ved raft, men det er ikke registrert noen skader som følge av dette.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduer må etter hvert påregnes. Det opplyses at utskifting av vinduer er borettslagets ansvarsområde.

Slitte karmen og sprekker i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Tidlig utbedring vil redusere risikoen for kostbare reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør og to terrassedører med 2-lags glass, som opplyses å være utskiftet i 2024. Dørene fremstår i god stand.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



! TG 2 Boddører

Beskrivelse

Boddørene er malte tredører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting eller vedlikehold av boddørene bør planlegges for å utbedre værslitte karm og sprekker i treverket, samt for å tette åpninger mellom dørblad og karm.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert terrasse og terrasseplattning mot sør med tilkomst fra soverom i 1. etasje og fra stue i 2. etasje. I tillegg er det en terrasseplattning i forbindelse med hovedinngangen. Terrassene opplyses å være oppgradert i 2025, men med bærende konstruksjoner fra byggeår. Det anbefales jevnlig overflatebehandling av limtredegrer under terrasse i 2. etasje, da denne er uimpregneret og råte kan oppstå.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Det opplyses at vegger i leiligheten i hovedsak er oppgradert med panel i 2024. Enkelte gulvoverflater virker også å være oppgradert etter byggeår, men ukjent når dette er gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater fremstår generelt i god stand.

Det er registrert en kosmetisk skade i taket i 2. etasje.

Det er også observert enkelte glipper i innvendige hjørner, som skyldes at det ikke er benyttet list mot panelet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av himlingsplaten anbefales for å utbedre den kosmetiske skaden i taket i 2. etasje.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

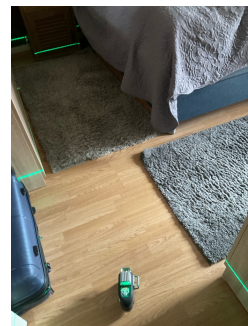
Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeavvik på innvendige gulv.

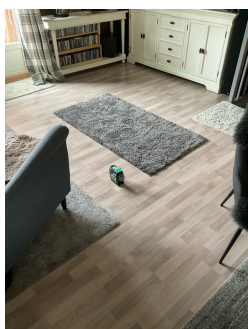
Tilstandsrapport



Høydemåling i gang i 1. etasje.



Høydemåling i soverom i 1. etasje.



Høydemåling i stue.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn i stue. Sotluke er etablert i soverom i 1. etasje. Siste tilsyn er utført 17.11.2016 og siste feiing utført 01.07.2020.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er ikke etablert ildfast plate på gulvet under sotluken.

Det er også observert noen sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp.

Sprekker i ildfast stein inne i ovnen bør utbedres eller steinen bør skiftes, for å sikre trygg og effektiv bruk av ildstedet samt redusere risikoen for brann og nedsatt funksjon.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har overflateslitasje.

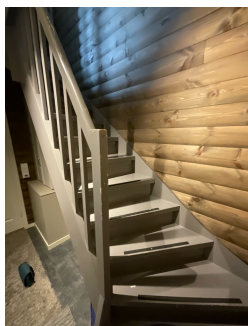
Det bemerkes at trappen er forholdsvis smal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av trappen bør vurderes for å forlenge levetiden.

En smal trapp kan medføre økt risiko for fallulykker, og det bør utvises forsiktighet ved bruk.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra opprinnelig byggeår , men har lagt nytt flisgulv over det gamle flisgulvet i 2024. Dokumentasjon: bilder av gulv.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser som er malt i 2024. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt bak fliser har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder på tettesjiktet bør det påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Dersom dusjkabinett ikke benyttes, øker faren for vanninntrenging og følgeskader på vegger.



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble lagt nye fliser over de gamle flisene i 2024. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra gulv ved dør og frem til dusjkabinett er ca. 15 mm. Ukjent fall under dusjkabinett, men ved bruk av klinkekule registreres det fall mot sluket. Det opplyses at termostat for gulvvarme er utskiftet i 2024, men selve kablene er fra byggeåret.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

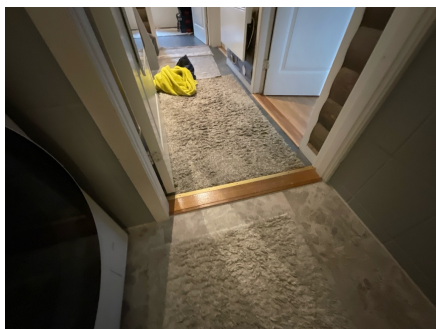
Selve tettesjiktet har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik dette fremstår på befarings tidspunktet.

Vær imidlertid oppmerksom på at tettesjiktet har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid. Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales for å oppdage eventuelle endringer eller skader på et tidlig tidspunkt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk og tettesjikt er fra opprinnelig byggeår og har passert forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt.

Ifølge sjekklister er det etablert ny slukmansjett og foretatt tetting rundt sluket.

Sluket under dusjkabinettet har begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at wc og dusjkabinett er utskiftet i 2024.



1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

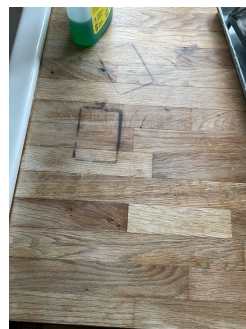
- Det er avvik:

Det registreres to svimerker på benkeplaten. Mykfugen i overgangen mellom benkeplate og vegg har mistet vedheft i området ved vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere ny fuge der denne har mistet vedheft for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på benkeplate og vegg. Svimerker bør eventuelt pusses bort for estetisk utbedring.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er etablert bak varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det registreres at håndtaket for stoppekranen er løst. Det bemerkes at stoppekranen er plassert vanskelig tilgjengelig, bak den innebygde varmtvannstanken, noe som kan forsinke stengingen av vannet ved eventuelle lekkasjer.

For øvrig fremstår vannledningene med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndtak på stoppekran må festes for å sikre funksjon og for raskt å kunne stenge av vannet ved eventuelle lekkasjer. Det anbefales å gjøre stoppekranen bedre tilgjengelig for rask stenging av vannet.

Det er ikke behov for ytterligere utbedringstiltak i forbindelse med vannledninger nå, men på grunn av vannledningens alder kan skader plutselig oppstå og medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader.



Stoppekran bak innebygget bereder

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivaretatt ved ventil i kjøkkenbenk.

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og klaffventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er innebygget i skap under trappen. Det er etablert kontrollert avrenning til avløp fra berederens trykkventil.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vindfanget. Anlegget ble kontrollert og godkjent av Tensio 06.11.2023.

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)?
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.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Tilstandsrapport

Det er foretatt noen oppgraderinger etter 1999, men ukjent når dette er utført. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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, branntillop 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

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 registreres avvik i forbindelse med stikkontakt som er festet feil etter montering av nytt panel. Ut i fra dette anbefales en kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det ble foretatt kontroll av anlegget i 2023 og avvikene ble da utbedret. Det har vært foretatt tiltak med montering av nytt innvendig panel på enkelte vegger og noen stikkontakter har vært berørt.



Feilmontert stikkontakt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1990. Boligen er oppført over støpt plate på mark, og dreneringen vil da kun ha en sekundær funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig på befaringstidspunktet.

TG 2 er satt på grunn av dreneringens alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført over støpt pålate på mark. Det ble ikke registrert synlige skader på grunnmuren og heller ikke vesentlige skjevheter på innvendige gulv.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Arealet er opparbeidet med plen og har asfalterte veier.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. 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.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble registrert enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at radonmåling er gjennomført. Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Radonmåling er ikke et krav for egen bolig.

Det er ikke etablert håndløper i trappeløpet.

Den østlige delen av tomten ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, men dette berører ikke bygningene.

Rekkverket på terrasse i 2. etasje er lavere enn dagens krav, som er 100 cm.

Øvre del av tomten ligger innenfor støysone fra Gamle Kongeveg, men dette berører ikke bygningen.

Gipsplater på vegg mot naboelighet på kaldloftet er ikke ført helt opp til taket. Dette er ikke i henhold til dagens krav. Det er ikke vurdert videre da det ikke foreligger dokumentasjon på hvilke krav som ble stilt i forbindelse med byggesøknaden.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at radonmåling gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og potensiell helserisiko.

Håndløper bør etableres i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverket på terrassen bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

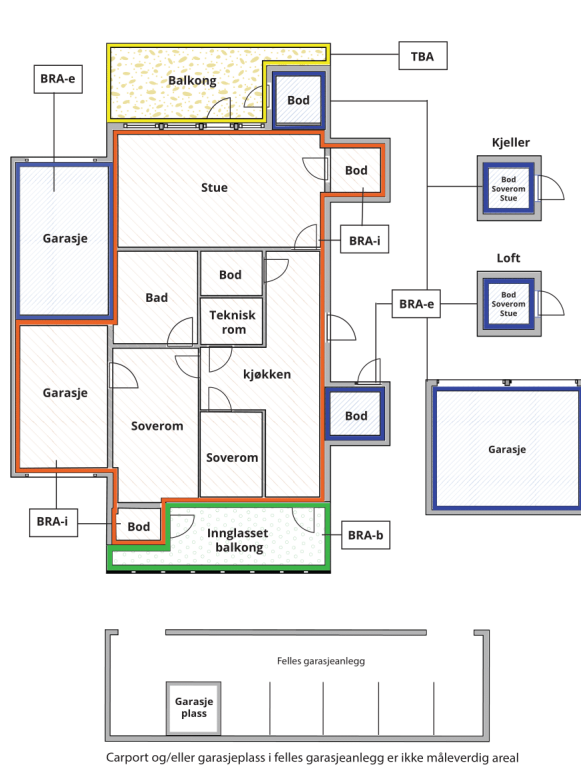
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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.

Arealer

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	38	7		45	10
2.Etasje	38	3		41	6
SUM	76	10			16
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2	Bod, bod 2	
2.Etasje	Stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

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		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: - Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Roar Melkvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	287	30		0	12590.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Tunveg 17

Hjemmelshaver

Oppdal Borettslag li Museumshagen

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
941070078			Melkvik Roar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

18

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1990

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

Modernisering Byttet garasjeport men ukjent når dette er gjort.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger	17.03.2026		Gjennomgått	4	Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Gjennomgått	41	Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

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 fukttinnhold 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.