


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Elgsmovegen 120 , 7346 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 6, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20784-1338

Referansenummer: UB9365

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



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

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Fritidsbolig i laftet tømmer fra 1850-tallet, renoverert i nyere tid med nytt torvtak og 2-lags glass vinduer. Innlagt strøm og vann/avløp. Våtrom med dusj, servant og toalett. Moderne kjøkkeninnredning.

Fritidsbolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv, med vindskiebord i tre.

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt og luftehatt. Veggene har tømmerkonstruksjon fra 1850 tallet og bindingsverk fra nyere årgang. Fasade/kledning består av tømmer og stående kledning.

Eldre sperrekonstruksjon fra hovedbyggeår med lukket konstruksjon fra loft. Det er tilkomst til kaldloftet over bad og gang fra luke på loft. Resterende takkonstruksjon er lukket. Det er synlig opprettet lufting over undertakstroen i konstruksjonen sett fra utsiden i overgang vegg/undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt to-fløyet hovedytterdør.

Veranda/terrasse opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 88cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det malte gulv av furu. Veggene og innvendig tak har malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Det er vedovn på stue fra 2011. Sotluke/feieluke plassert i kjellerrom. Det er utført feiier tilsyn og brannkontroll i 2025.

Det er to kjellerrom tilknyttet bygget. Det ene har tilkomst via kjellerdør under veranda fra utsiden. Rom to har tilkomst via gulvluke på stue. Det er gulv direkte på terreng med grus/stein og vegger er med synlig steinsmur. Rommene er ventilert med enkle ventiler i grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av stein. Det er utført fuktkontroll ved å måle vektprosenten i synlig treverk i rommene.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på midtre del av bygget.

Boligen har en malt tretrapp. Det er rekkverk på loftet målt til 50 cm. Dette er en eldre loftstrapp med eldre byggeskikk. Trappeløpet er smalt, og trappen er bratt. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet fremstår som modernisert etter da rommet ble opprettet. Alder for overflater settes for dusjsonen å være fra tidsrommet 1997 til 2005. Votrombelegg på gulvet utenfor dusjeb fremstår som nyere.

Veggene har malt panel på vegger utenfor dusj og baderomsplater i dusjsonen. Taket er med malt panel. Tak og vegger er malt av selger i 2026. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet er opprettet med kun fall til sluk i dusjsonen. Gulv utenfor dusjsonen er opprettet uten sluk i gulv. Det er opprettet på belegget ved dør målt til 25mm. I dusjsonen er det opprettet lokalt fall til sluk fra dør inn i dusj. Høyde forskjell mellom døråpning og topp slukrist er målt til 60mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er egent avlukke for dusjsone med dusjbatteri å garnityr. Det er mekanisk avtrekk med bryter styring. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg mot dusj fra soverom er med tømmer og kledd med panel. Vegg mot gang er med enkelt trebord. Det er derfor ikke utført hulltaking. Det ble utført fuktsøk og fuktkontroll av vegger inne i dusj. Deter ikke bemerket unormale verdier under befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask, og det er fliser på vegg over benkeplaten. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er komfyrvakt over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran er plassert i skap i midt-stuen. Generell alder på anlegget er ukjent, men enkelte deler av rørene vurderes som eldre. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer. Dette anses som normalt i henhold til renoveringsåret. Ved økt bruk kan det oppstå behov for forbedringer. Det er installert varmepumpe luft/luft.

Varmtvannstanken har en kapasitet på 120 liter og er plassert i et skap midt-stuen. Berederen er plassert i et vannfast kar med sluk tilknyttet avløpet. Sikringskap er plassert på soverom loft. Det er automatsikringer og AMS Strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen drenering utover lokale masser inntil grunnmur, med unntak av kjellerrommet under verandaen, hvor det er synlig bruk av grunnmursplast på deler av muren. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong/stein. Flat og skrånet tomt som er beplantet med plen, trær og gjerde. Gruset i innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Beskrivelse av eiendommen

Det er septiktank med ukjent filtreringsløsning.
Det er privat felles brønn med naboeiendommen.

Septiktanken er av betong. Alder er ukjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke godkjente originale byggetegninger på denne eiendommen, det er i megler pakke fremvist tegninger opprettet 15.05.2012. Disse fremstår å være ment for tiltak i byggesak. Tiltaket ser ut til å gjelde opprettelse av veranda/terrasse og et tilbygg mot øst som ikke er opprettet.

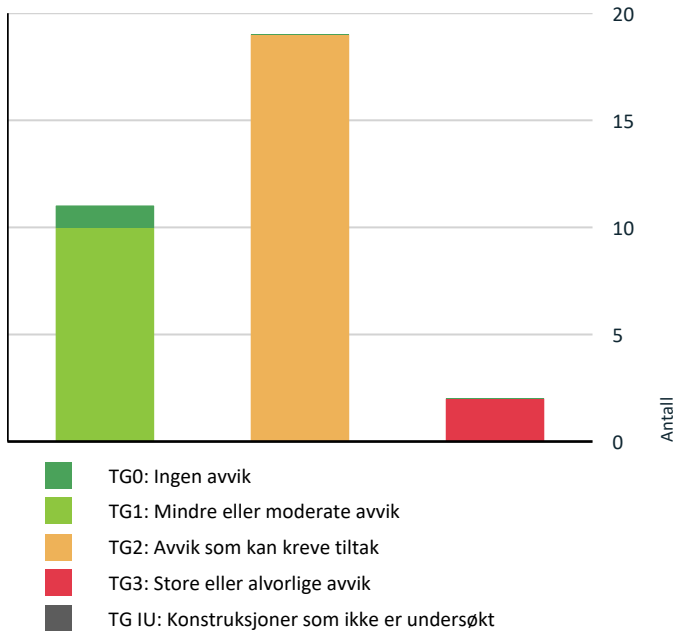
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

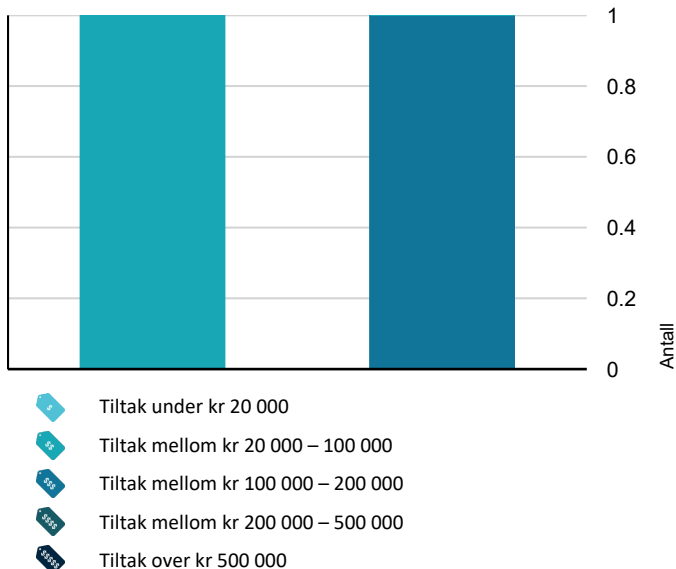
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! 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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Loft. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1850

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Kulturminner - SEFRAK-bygninger 13.04.2026 Vær oppmerksom

Standard

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

Vedlikehold

Det er registrert noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler. For øvrig fremstår bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert sett i forhold til standard og byggeår. Det henvises til beskrivelser under de enkelte konstruksjonene for detaljer om tiltaksbehov.

Tilstandsrapporten må leses i lys av eiendommens alder, byggeskikk og normal slitasje.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Alle vegger og tak er innvendig malt. Utført av selger
2024	Varmepumpe	Montert ny varmpumpe
2017	Modernisering	Vinduer og dør. Utført under tidligere eier, ikke opplysninger om utførende.
2017	Modernisering	Nytt yttertak. Utført under tidligere eier, ikke opplysninger om utførende.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv, med vindskiebord i tre.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via bilder fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige ved befarings fra bakkenivå.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er observert noe mosevekst i torven.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Mose i torvtak er normalt, men bør overvåkes. Ved utbredt vekst anbefales lett rensing/tykning av mose for å bedre drenering og redusere fuktbelastning. Vurder samtidig tilstand på bærekonstruksjon og torvlag ved tegn til vedvarende fukt, økt vekt eller redusert grasvekst. Regelmessig vedlikehold anbefales.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Sorte aluminiums- og ståltakrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt og luftehatt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Takstige som benyttes skal være typegodkjent og monteres i henhold til monteringsanvisning fra produsenten. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller med kjetting rundt pipen, er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

- Takstige og taktilbehør bør monteres i henhold til monteringsanvisning for å sikre trygg adkomst til taket og unngå fare for personskaade.



Pipe



Oversiktsbilde takrenne



Luftehatt

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra 1850 tallet og bindingsverk fra nyere årgang. Fasade/kledning består av tømmer og stående kledning.

Tilstandsrapport

Veggene er kontrollert visuelt fra det som er synlig på innsiden og utsiden, uten åpning av konstruksjonen.

Fasaden fremstår som overflatebehandlet rundt år 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Veggkonstruksjonen er oppført av laftet tømmer. Tre er et levende materiale, og sprekke-dannelser og vridninger må kunne påregnes. Det ble ikke registrert tegn til fuktinntrekk eller skader i forbindelse med sprekker i tømmerveggene.

Det ble utført stikktagning i bunnstokken rundt bygget, og det bemerkes at tømmeret tidligere har vært berørt av fukt i bunnstokkene og eldre råte har oppstått.

Det må påregnes hyppig vedlikehold grunnet sprekker i tømmeret og eldre råteskader.

- Ved østveggen/bakveggen er det bemerket at bunnstokken ligger nede i terrenget på et parti. Dette har ført til råte og fukt i tømmeret, tømmeret fremstår som oppfuktet av grunnen under befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales å utbedre råteskadet tømmer, spesielt i bunnstokken ved østveggen/bakveggen hvor tømmeret ligger nede i terrenget.

Videre bør det vurderes tiltak for å hindre fremtidig fuktpåvirkning, for eksempel ved å senke terrenget mot grunnmur og opprette vannkant mellom tømmer og grunnmur.

Hyppig vedlikehold og jevnlig kontroll av tømmeret er nødvendig for å unngå ytterligere råte- og fukt-skader, som kan svekke veggens bæreevne og medføre økte reparasjonskostnader over tid.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde, bunnstokk ligger i terrenget og trekker fukt.



Oversiktsbilde, noe råte på østveggen

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Eldre sperrekonstruksjon fra hovedbyggeår med lukket konstruksjon fra loft. Det er tilkomst til kaldloftet over bad og gang fra luke på loft. Resterende takkonstruksjon er lukket.

Det er synlig opprettet lufting over undertakstroen i konstruksjonen sett fra utsiden i overgang vegg/undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

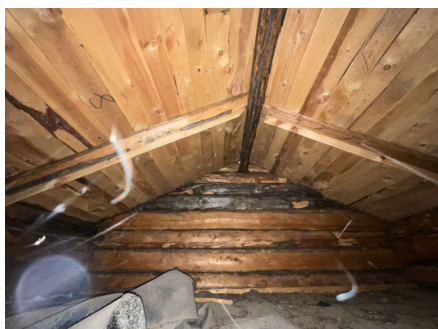
- Det bemerkes at mønestokkene er av mindre dimensjon og har varierende tykkelser. Denne konstruksjonen er fra 1850-tallet og fremstår uten synlig svikt som følge av svak bærende konstruksjon. På bakgrunn av dette vurderes avviket til å ha lav risiko med dagens situasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å følge med på konstruksjonen over tid for å avdekke eventuelle endringer eller tegn til svikt, da mindre dimensjonerte og varierende konstruksjon kan medføre økt risiko for svekkelse av bæreevnen på sikt.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle fremtidige skader eller svakheter ikke oppdages i tide, noe som kan føre til større reparasjonsbehov.



Synlig tynn mønestokk



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Luftespalte i raft

TG1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Oversiktsbilde

TG1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt to-fløyet hovedytterdør.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda/terrasse opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekk. Høyde rekkverk er målt til 88cm.

- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det bemerkes en liten bue på rekkverket, vurdert å forplante seg fra underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverket bør følges med og eventuelt utbedres for å rette opp buen, slik at det ikke oppstår ytterligere deformasjon eller svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre redusert sikkerhet.



INNVENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det malte gulv av furu. Veggene og innvendig tak har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulvene i stuen mot øst har oppsprekking, og malingen flasser av.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Det bør utføres utbedring av gulvene i stuen mot øst, inkludert reparasjon av oppsprekking og maling. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av gulvoverflaten.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Laser plassert på kjøkken og stue

Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på to utvalgte gulvflater i den aktuelle etasjen med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert. Det er ikke flyttet på tunge møbler eller gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt høydeforskjeller på opptil 30–35 mm mellom plassering av laser og yttervegger. Avvikene gjelder begge etasjer.

Bygningen bærer generelt preg av eldre byggeskikk, og det er en skeivhet i konstruksjonen som har satt seg over mer enn 100 år.

Det ble ikke observert synlige tegn til svikt i gulvkonstruksjonen under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Knirk i gulv er vanlig i eldre boliger og skyldes normalt bevegelse i konstruksjonen, men det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser.

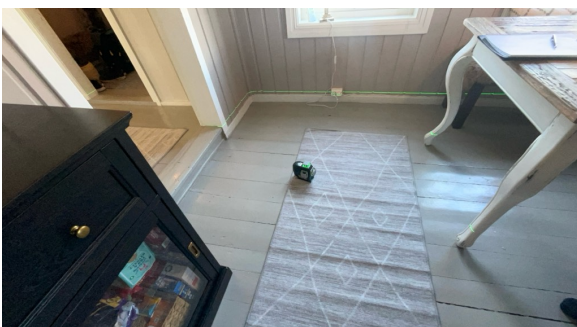
- Høydeavvikene vurderes å skyldes eldre konstruksjon. Ved utbedring av avviket vil dette kunne påvirke den allerede lave takhøyden. Den enkelte må selv vurdere behovet for utbedring.

Siden dette er en eldre konstruksjon over kryprom/kjeller, bør avvikene følges med på. Dersom det oppstår endringer, må tiltak vurderes.

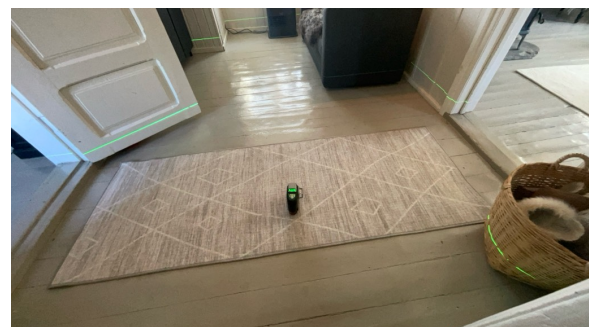
Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er redusert bokomfort og mulig forverring av skjevheter over tid, noe som kan medføre økte utbedringskostnader senere.

Tiltakskostnad er satt grunnet TG3-avvik. For å lukke avviket vil dette kreve større inngrep i konstruksjonen, og det er satt et prisestimat i henhold til dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkkenet



Midt stue

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er vedovn på stue fra 2011. Sotluke/feieluke plassert i kjellerrom.
Det er utført feier tilsyn og brannkontroll i 2025.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

- Pipe er innkledd. Gjelder én vegg i andre etasje (07.03.2025), noe som også er opplyst i feier rapporten.
Pipesiden mot badet er ikke synlig. Siden dette er en mursteinspipe, stilles det krav om at alle fire sider av pipeløpet skal være synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, eventuelt kan rehabilitering med stålørnsinnsats vurderes.

Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at det ikke er mulig å kontrollere pipens tilstand, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader, brannfare eller manglende forskriftsmessig utførelse.

Det anbefales å rådføre seg med leverandør av piperørssystem ved eventuell rehabilitering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ildsted



Sotluke



Pipel sett fra loft

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er to kjellerrom tilknyttet bygget. Det ene har tilkomst via kjellerdør under veranda fra utsiden. Rom to har tilkomst via gulvluke på stue. Det er gulv direkte på terreng med grus/stein og vegger er med synlig steinsmur. Rommene er ventilert med enkle ventiler i grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av stein.

Det er utført fuktkontroll ved å måle vektprosenten i synlig treverk i rommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved fuktmåling er det registrert verdier nært grensen på 17 %, som tilsier oppfuktet treverk. I rommene er det også bemerket kjellerlukt, aktivitet av edderkopper og jordfuktig grunn.

På bakgrunn av dette vurderes rommene som utsatt for kapillær fukt fra grunnen og svak utlufting.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rommene bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater og ikke innredes med organiske materialer, for å sikre best mulig uttørking og redusere risiko for fuktskader.

Fuktmålingene viser verdier nært 17 vektprosent, noe som gir økt risiko for råte og muggsoppvekst i treverk. Ved fuktinnhold over 20 vektprosent er det stor fare for at muggsopp allerede har utviklet seg.

Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig og vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktsikring, for å redusere risikoen for skadeutvikling i konstruksjonen.



Fuktmåling i kjeller rom under stue



Oversiktsbilde under stue



Fuktmåling i kjellerrom under kjøkken ut/inngang



Kjeller rom under stue: Eldre råteskade på gulvbjelke/stokk

Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på midtre del av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
 - Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er ikke tilkomst til arealet, og det er ikke synlig etablert løsning for ventilering sett fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at jevnlig inspeksjon og kontroll kan gjennomføres.

Manglende tilgang og inspeksjon medfører økt risiko for uoppdagede fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader over tid.

Tilstandsrapport



Krypkjeller under dette rommet

TG.1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp. Det er rekkverk på loftet målt til 50 cm. Dette er en eldre loftstrapp med eldre byggeskikk. Trappeløpet er smalt, og trappen er bratt.

- Se pkt. HMS hvor sikkerheten er vurdert.



Sett fra entre



Sett fra loft

TG.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Det må påregnes å utføre justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Alder for overflater i dusjsonen anslås til å være fra tidsrommet 1997 til 2005. Våtromsbelegg på gulvet utenfor dusjsonen fremstår som nyere.

LOFT. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt panel utenfor dusjsonen og baderomsplater i dusjsonen. Taket har malt panel.

Tak og vegger ble malt av selger i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
 - Det bemerkes skader i nedre del av baderomsplatene i dusjsonen.
- Alderen på tettesjiktet på vegg har også nådd over halve forventet brukstid.

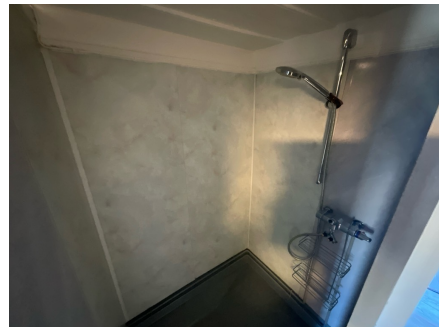
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede baderomsplater i dusjsonen, samt vurdering av tettesjiktets tilstand.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til ytterligere skader og kostnader.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde dusj



Oversiktsbilde skader i dusj

LOFT. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet er opprettet med kun fall til sluk i dusjsonen. Gulv utenfor dusjsonen er opprettet uten sluk i gulv. Det er oppbrett på belegget ved dør, målt til 25 mm. I dusjsonen er det opprettet lokalt fall til sluk fra dør inn i dusj. Høydeforskjell mellom døråpning og topp slukrist er målt til 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ikke etablert løsning for at lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen kan ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å etablere gulvsluk og tilstrekkelig fall på hele rommet i henhold til gjeldende krav, slik at lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen kan ledes til sluk.

Som et ekstra tiltak bør det monteres automatisk vannstopper med føler ved dør.

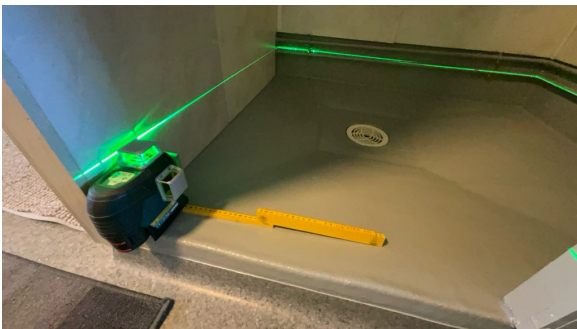
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasjevann ikke ledes til sluk.



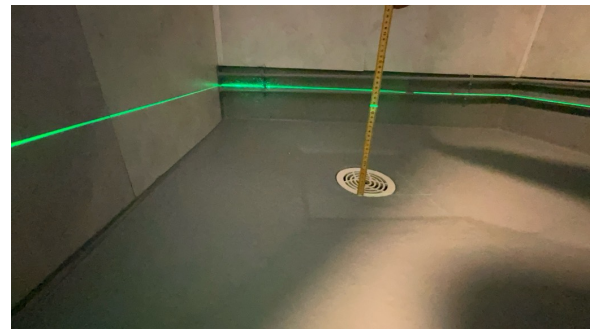
Målt fra dør mot gang



Senter rom



Dør inn til dus



Sluk i dusj

LOFT. ETASJE > BAD

TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det bemerkes at tettesjiktet på gulvet ved sluket ikke er klemt under klemringen. Tettesjiktet er kun smurt på overflatene inne i dusjsonen og ned i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tettesjiktet rundt sluket bør utbedres slik at det klemmes korrekt under klemringen, og det bør vurderes å oppgradere både sluk og membran, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



LOFT. ETASJE > BAD

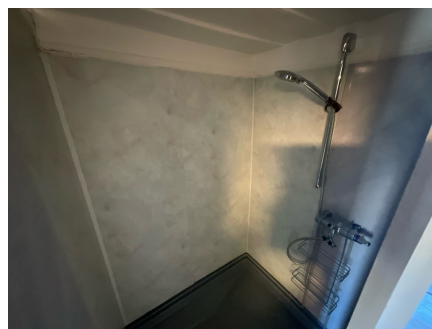
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er eget avlukke for dusjsone med dusjbatteri og garnityr.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

LOFT. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med bryterstyring.



LOFT. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg mot dusj fra soverom er med tømmer og kledd med panel. Vegg mot gang er med enkelt trebord. Det er derfor ikke utført hulltaking. Det ble utført fuktsøk og fuktkontroll av vegger inne i dusj. Det er ikke bemerket unormale verdier under befaring. Det opplyses av selger om at det er ikke benyttet bruksvann i dusjen på en lengre periode.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Det er registrert og kommentert skader på baderomspanelene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

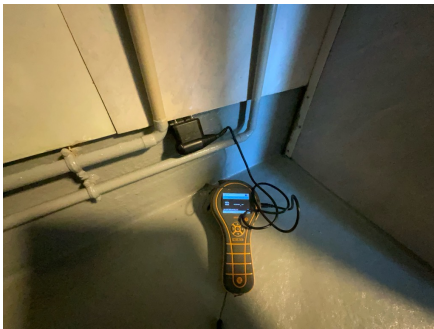
- De påviste skader må utbedres.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av skader på baderomspanelene i dusjsonen for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for skade på underliggende konstruksjoner.



Fukt på veggoverflater



Fukt på veggoverflater



Fuktkontroll i bunn av baderomsplate

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask, og det er fliser på vegg over benkeplaten. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er komfyrvakt over platetoppen.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran er plassert i skap i midt-stuen. Generell alder på anlegget er ukjent, men enkelte deler av rørene vurderes som eldre.

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.
- Vedlikehold eller utskiftning av rør bør vurderes på grunn av alder, da eldre rør har økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.
- Det vil være anbefalt med automatisk vannstopper med føler montert i benkeskap på kjøkken, gulv på bad og ved hovedstoppekransen.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannlekkasjer som fører til fuktskader og redusert innemiljø.



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på vinduer. Dette anses som normalt i henhold til renoveringsåret. Ved økt bruk kan det oppstå behov for forbedringer.

! TG 1 Varmepumpe luft/luft

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft/luft.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 120 liter og er plassert i et skap midt-stuen. Berederen er plassert i et vannfast kar med sluk tilknyttet avløpet.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Sikringskap er plassert på soverom loft. Det er automatsikringer og AMS Strømmåler.

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.

0

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det ligger totalt 2 samsvarserklæringer på boligmappa.no fra perioden 2020-2023.

Disse er lastet opp av Nyvold Installasjon AS.

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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, branntilløp 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 sikringskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også komplett dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Strømmåler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen drenering utover lokale masser inntil grunnmur, med unntak av kjellerrommet under verandaen, hvor det er synlig bruk av grunnmursplast på deler av muren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Ut fra byggets oppbygning med krypkjeller og grovkjellere er det nødvendig med drenerende masser rundt bygget for å minimere fuktinnslag mot grunnen under bygget. Det er ikke synlig opprettet dreneringsløsning rundt hele bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det bør etableres drenerende masser og tilfredsstillende dreneringsløsning rundt hele bygget for å redusere risikoen for fuktinnslag mot grunnen under bygget.

Manglende drenering kan føre til økt fuktbelastning i krypkjeller og grovkjellere, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innneklima.

TG2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong/stein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Avvik er registrert på grunn av eldre natursteinsmur og innslag av eldre betongmur. Grunnmuren har høy alder, og det er ikke mulig å inspisere hele grunnmuren rundt bygget. På grunn av alder må jevnlig vedlikehold og kontroll påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av grunnmuren for å avdekke eventuelle skader eller utvikling av fuktproblemer. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktskader, setningsskader eller forringelse av konstruksjonen over tid.



Sett fra inside



Sett fra inside kjellerrom under veranda



Sett fra utside østvegg

! TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Flat og skrånet tomt som er beplantet med plen, trær og gjerde. Gruset i innkjørsel.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er septiktank med ukjent filtreringsløsning.
Det er privat felles brønn med naboeiendommen.

Det er ikke kjente avvik på anlegget iht opplysning fra selger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller driftsstans, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette utgifter.

Anlegget bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Alder er ukjent. Det er ikke kjente avvik på anlegget.

Vurdering av avvik:

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Innvendig trapp:

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm (110 cm ved stor fallhøyde), og åpninger i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å hindre at barn kan falle gjennom. Manglende tilpasning til dagens krav øker risikoen for fallulykker.

Utvendig rekkverk på veranda:

Rekkverkshøyden bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for personskaade ved fall fra høyde. Nivåforskjeller over 0,5 meter uten tilstrekkelig sikring utgjør en betydelig fare.

Radon:

- Info radon:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
 - Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
- Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

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

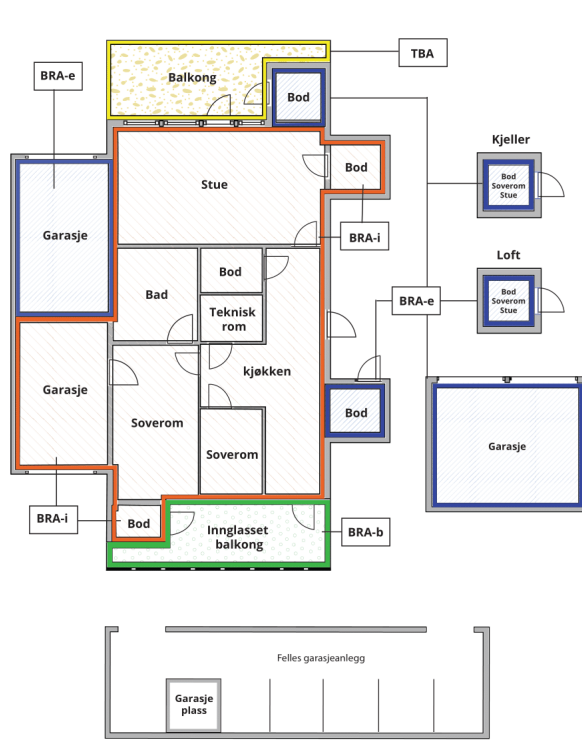
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	47			47	23
Loft. Etasje	47			47	
SUM	94				23
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, midt-stue		
Loft. Etasje	Bad, soverom 1, soverom 2, gang		

Kommentar

- Åpent areal (TBA):

1. etasje: Veranda/terrasse

- Takhøyder i etasjene er varierende for alle rom. Takhøyden varierer fra 1,9 til 2m høyde på loft til 1,9 til 2,11m høyde i 1 etasje.

Kjellerrom i bygget er ikke oppmålt grunnet grove gulv og vegger av naturstein/betong.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av avvik i vegger, yttervegger er av elde ugjevnt tømmer. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: - Det foreligger ikke godkjente originale byggetegninger på denne eiendommen, det er i megler pakke fremvist tegninger opprettet 15.05.2012. Disse fremstår å være ment for tiltak i byggesak. Tiltaket ser ut til å gjelde opprettelse av veranda/terrasse og et tilbygg mot øst som ikke er opprettet.

- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen.

- Info:

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Stein Ove Finstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	6	2		0	1444.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elgsmovegen 120

Hjemmelshaver

Berg Jonny

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Ikke videre kontrollert og undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.04.2026		Fremvist	1	Nei
Energirapport	05.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Innhentet	5	Nei
Plantegninger	05.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Innhentet	4	Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått	77	Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Standardtekst (Rombeskrivelse)	05.05.2026	Utarbeidet av takstingeniør	Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	Rapportutkastet er lest og tilbakemelding gitt av selger over telefon 13.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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