

# Tilstandsrapport

 Andel 3

 Ola Setroms veg 16, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 280, bnr. 236

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20784-1299

Referansenummer: AP8069

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



MIDT NORSK  
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Trondheim, Tynset og Heim Kommune.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer. Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad  
Uavhengig Takstingeniør  
stein.ove@mntakst.no  
909 38 035



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### 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

Leilighet beliggende i 2 etasje i boligsameie med næringsviksomhet i 1 etasje.  
Betong/mur dekke i etasjeskiller. Heis i felles oppgang. Mur og bindingsverk i vegger med utvendig stående kledning. Trevinduer med 2-lags glass. Saltak med betongtakstein m/tilhørende beslag. Egen veranda med utgang fra gang.

## Andel 3 - Byggeår: 2000

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda er delvis etablert over isolert rom/oppholdsrom. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan konstruksjon er bygget opp. Konstruksjonen er vurdert utfra det som er synlig under befaring. Det er membran tekking med overliggende terrassebord og teppegulv. Rakkverk er med stående lukket kledning og målt til 96cm høyde.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater. Laminatgulv er nytt og vegger og tak er nymalte iht opplysning fra selger.  
Etasjeskilleren er vurdert å bestå av betong-/murdekke. Helningsavvik er kontrollert ved bruk av krysslaser i stue/kjøkken og soverom.  
Leiligheten ligger over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Ved undersøkelser gjort under <https://geo.ngu.no/kart/radon> ligger boligen i et Moderat til lav forekomst område.  
Det var ved byggeår ikke krav til radonsperre.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av gulvflis ved dørterskelen er 10mm. Lokalt økt fall i dusjonen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.  
Badet har mekanisk avtrekk med spalte for tilluft ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra bak komfyr på kjøkken.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det er visuelt vurdert at avtrekksiften er nyere en byggeår.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.  
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør som er skjult er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang og er av ukjent type.  
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og sentralt avtrekk på kjøkken og bad med vifte plassert på loft.

Varmtvannstanken er på 116 liter og plassert i benkeskap på kjøkken.  
Sikringsskap er plassert i gang sone med automatsikringer. AMS Strømmåler vurdert å være plassert i felles tavle, ikke videre vurdert. Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat i felles oppgang.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

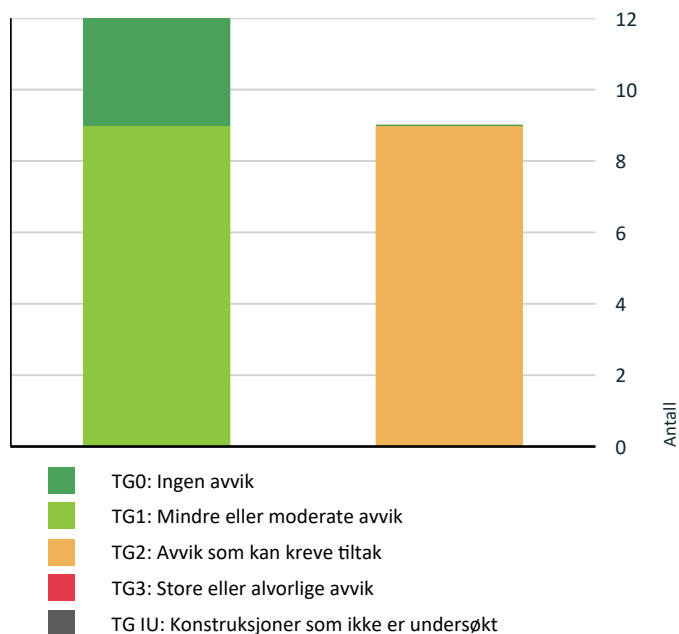
[Gå til side](#)

### Andel 3

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremvist byggetegninger datert 15.04.1998 og tegninger for seksjonstegning datert 22.08.2024. Dokumenter er fremvist av selger.
- Det er ikke tilsendt opplysninger utover seksjonstegninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet utover dette.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, veranda som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.
- Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt.
- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på utvalgte gulvflater. 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.
- I forbindelse med tilstandsvurdering av leilighet/boenheten er det ikke fremvist vedlikeholdsplaner for hele bygningsmassen. Selv om det ikke er et formelt krav å ha en vedlikeholdsplan iborettslag eller sameier, har styret likevel plikt til å sikreforsvarlig drift og vedlikehold, jf. § 5-17 i borettslagsloven(2003) og § 33 i eierseksjonsloven (2017).

## Oppsummering av avvik

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

### Andel 3

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og  
tettesjikt

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDEL 3



**Byggeår**  
2000

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt iht alder

### Tilbygg / modernisering

Urd Klima,  
sjekket og utført  
div ventilasjon i  
bygget.

Arbeidet er ikke spesifisert fra selger.

Oppdal VVS  
Montert div nytt  
på bad og  
kjøkken.

Arbeidet er ikke spesifisert fra selger.

Leif Olav Størvold  
(snekkerarbeid).

Arbeidet er ikke spesifisert fra selger.

Rennebu  
Snekkeri, Div nytt  
bad og  
kjøkkeninnrednin  
g.

Arbeidet er ikke spesifisert fra selger.

2024  
Nyvold  
Installasjon, EL  
kontroll.

Arbeidet er spesifisert i medfølgende rapport fra Nyvold Installasjon AS

2025  
Samsvarserklæring  
g Nyvold  
Installasjon AS

Oppussing ihht arbeidsliste: - Montert ny armatur med stikk under overskap Kjøkken- Montert spotskinne m/3 spotter i tak kjøkken- Montert dimmer for lys kjøkken og lys gang og lys stue (3x dim i felles ramme)- Montert spotskinne m/3spot på stue i tak. Åpen kabel langs taklist fra dimmer i gang.- Byttet brytere og stikk som er gule- Soverom montert spotskinne 3 spot med dimmer- Fjernet telefonkontakt på sov.- Byttet brytere til bad. 3 veis ramme med dimmer, 2pol bryter og termostat- Montert spotskinne m/ 3spotter i tak på bad- Ny lysarmatur over speil m/stikk på bad- Montert Panelovner. 1 på sov, 1 på stue under vindu. Plasseres ved stikk/under vindu.- Sjekket utelys og verifisert funksjon.  
Samsvarserklæring datert 10.08.2025.

## UTVENDIG

### ⚠ TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Harde pakninger på vinduer som medfører fare for dårlig tetthet. Det er bemerket glippe i pakninger mellom karm og vindu.
- Vindu på bad har synlig værslitasje på utvendige sprosser.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Ut ifra avvik må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.

Det vil være påregnelig med utvendig vedlikehold av vinduer og utskifting av pakninger mellom karm og vindu.

Om det ikke utføres tiltak vil vinduene kunne utvikle skader og må byttes ut, dette vil ha en større kostnadsramme en enkelt vedlikehold.



Oversiktsbilde



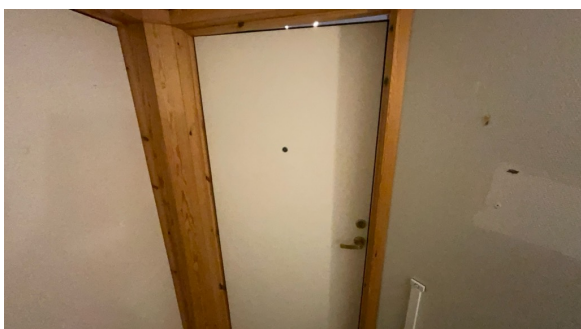
Utett mellom karm og vindu.



Bilde viser vindu på bad

## TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Hoveddør



Balkongdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Veranda er delvis etablert over isolert rom/oppholdsrom. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan konstruksjon er bygget opp.

Konstruksjonen er vurdert ut fra det som er synlig under befaring. Det er membran tekking med overliggende terrassebord og teppegulv. Rekkverk er med stående lukket kledning og målt til 96cm høyde.

### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Membran tekking og tilhørende sluk er ikke mulig å vurdere visuelt uten åpning av terrassegulv, konstruksjonen er derfor kun vurdert iht alder.

- Sluken har ikke inspeksjons mulighet og anbefalt jevnlig renhold/kontroll kan ikke utføres.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tilkomst til sluk må etableres og membranen må kontrolleres visuelt på alle overflater.

Skulle det oppstå lekkasjer fra gulv membranen er dette vanskelig å oppdage før det kommer fukt inn i konstruksjonen.



## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

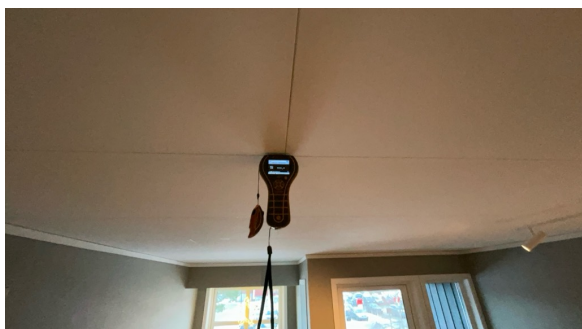
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater. Laminatgulv er nytt og vegger og tak er nymalte iht opplysning fra selger.

#### Vurdering av avvik:

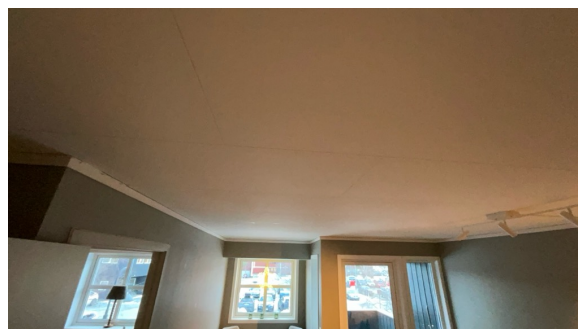
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
  - Det er på stue/kjøkken bemerket skjolder i takflaten og eldre fuktmerker på takplater. Det er utført fuktkontroll ved fuktmerker uten unormale verdier under befarings.
- Det er opplyst av selger om en kjent hendelse ved vannlekkasje fra overliggende leilighet, det er nærliggende å tro at denne hendelsen kan ha sammenheng med fuktmerkene i innvendig tak.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være påregnelig å bytte taket på stue/kjøkken for å lukke avviket, dette for å fjerne plater som er fuktskadet og for å få bedre oversikt på bakenforliggende konstruksjoner.



Utført fuktmåling ved fuktmerker.

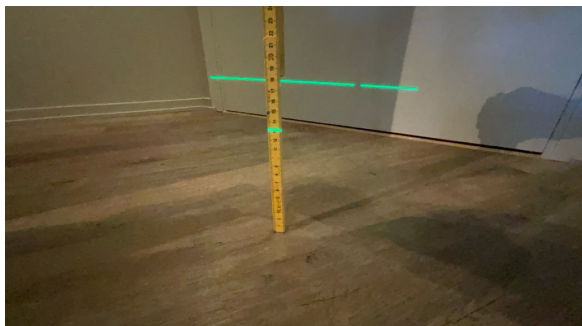


Oversiktsbilde tak på stue

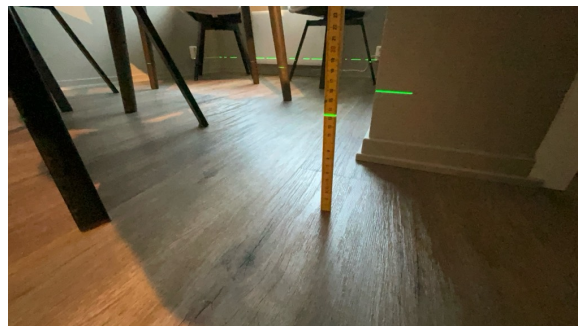
### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er vurdert å bestå av betong-/murdekke. Helningsavvik er kontrollert ved bruk av krysslaser i stue/kjøkken og soverom.

# Tilstandsrapport



Mot ytterdør



Ved balkongdør



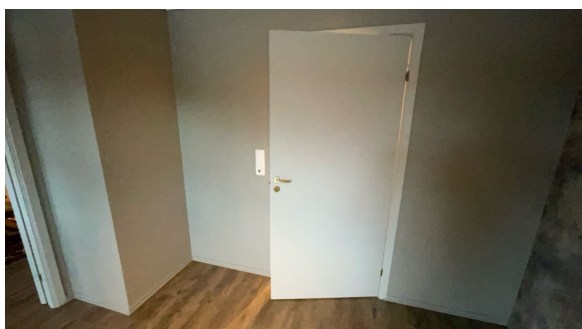
Yttervegg soverom

## Radon

Leiligheten ligger over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Ved undersøkelser gjort under <https://geo.ngu.no/kart/radon> ligger boligen i et Moderat til lav forekomst område.  
Det var ved byggeår ikke krav til radonsperre.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

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

### 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

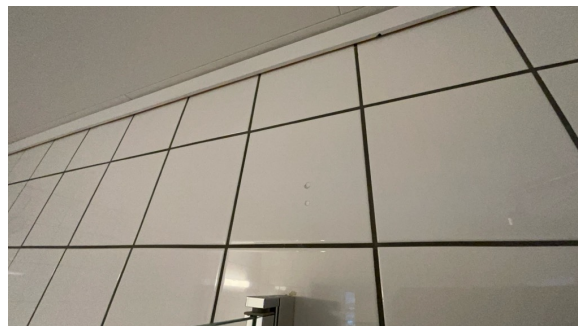
- Det er i dusjsonen eldre skruerull i veggfliser som i dag er tettet med silikon, avviket settes for å fremlyse om at eldre skruerull perforerer bakenforliggende tettesjikt/membran og at silikon ikke anses som er varig tett løsning. Tettesjiktet for våtrommet har også nådd over halve forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
- Installering av tett dusjkabinett anbefales for å begrense bruksvann direkte på overflater i dusjsone, silikonene i skruerullene bør følges med og byttes ut om disse viser tegn til å være svekket.



Oversiktsbilde



Eldre skruerull i veggflis.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av gulvflis ved dørterskelen er 10mm. Lokalt økt fall i dusjsonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

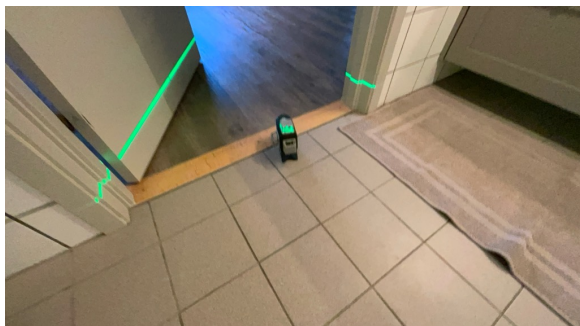
- Gulvet er målt til å være tilnærmet flatt og har noe motfall på et område, dette er målt på området ved siden av dør mot yttervegg. Med hensyn til rommets bruk vurderes dette å innebære lav risiko, ettersom området ikke har vanninstallasjoner. Det er målt ca. 5 mm fall per meter fra servant og i retning mot sluk, slik at eventuelt lekkasjevann i begrenset omfang kan ledes mot sluk.

Det er registrert sprekke dannelse i silikonfuge mellom gulv og veggfliser i dusjsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Baderomsgulv med svakt fall medfører økt risiko for at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette kan føre til vannansamling, økt belastning på tettesjiktet, høyere risiko for lekkasjer over tid og mulig fuktskade i underliggende konstruksjoner. Det anbefales varsomhet ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at korrekt fall til sluk etableres. Dette vurderes som lite økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell fremtidig renovring bør det sikres at våtrommet opparbeides med riktig fall til sluk.
- Mykfuge mot yttervegg bør utbedres eller skiftes.

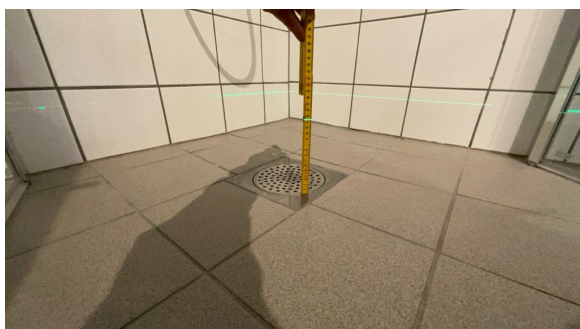
# Tilstandsrapport



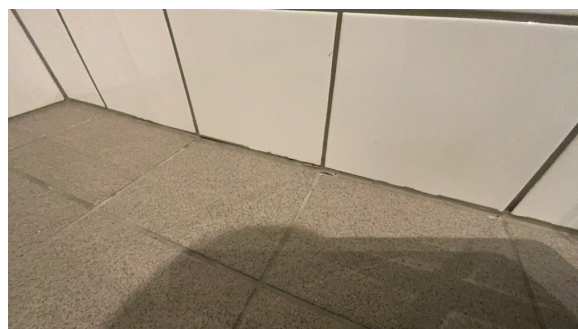
Målt fra dør



Målt gulvområde med motfall ved yttervegg siden av dør.



Målt topp slukrist



Bilde viser bemerket silikonfuge.

## 2.ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk var det ikke mulig å påvise bruk av slukmansjett. Dette er ikke mulig på alle typer sluker. Med tanke på badets etableringsår forventes det bruk av underliggende membraner.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig. Når sluk nærmer seg eller overstiger forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer, sprekker, korrosjon og svikt i tilkoblinger mot tettesjiktet.
- For å få TG1 må det etableres ny membran/sluk som er utført på en fagmessig god måte og etter monteringsveiledning. Grunnet alder på tettesjikt er det risiko for skade ved direkte vannpåkjenning.



## 2.ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

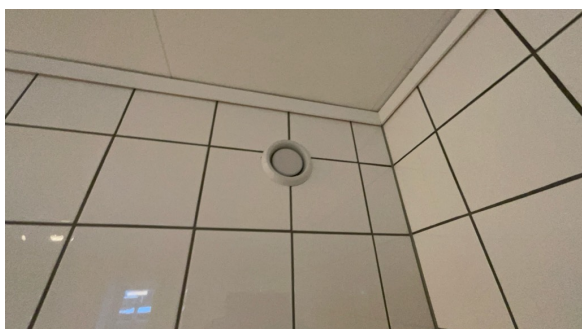
# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### Ventilasjon

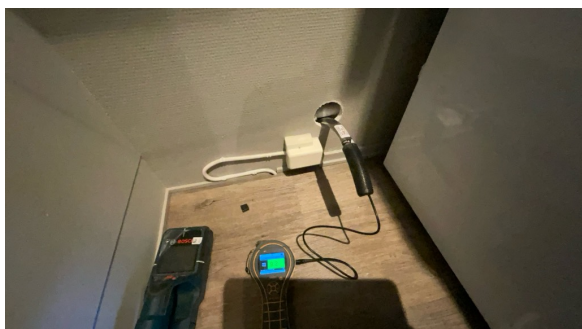
Badet har mekanisk avtrekk med spalte for tilluft ved dørterskel.



## 2.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot bad fra bak komfyr på kjøkken.



## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket vask. Det er opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det er visuelt vurdert at avtreksviften er nyere en byggeår.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avvik settes med grunnlag i at over halve forventet levetid er nådd for røranlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre vannrør av kobber og jern kan være utsatt for korrosjon, rust og begroing. Dette kan føre til redusert vanntrykk, misfarget vann, lekkasjer og i verste fall større vannskader dersom rør brister.



### TG 2 Avløpsrør

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

# Tilstandsrapport

## 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.
- Eldre plastrør kan bli sprø, sprekke og lekke, noe som kan gi fuktskader, luktproblemer og tette avløp. Totalt gir de økt risiko for vannskader og behov for utskifting.



## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler og sentralt avtrekk på kjøkken og bad med vifte plassert på loft.



Bilde tatt av loftsvifte på kaldloft. Ikke undersøkt hvilke vifter som hører til hvilke leilighet.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter og plassert i benkeskap på kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Avrenning fra varmtvannstank skal ledes til sluk/avløp eller ha automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom. Som supplerende tiltak til dagens løsning anbefales det å montere automatisk vannstoppeventil.

Manglende tettesjikt i rom med varmtvannsbereder medfører økt risiko for vann- og fuktskader på gulv, vegger og underliggende konstruksjoner ved lekkasje. Selv mindre drypp eller kondens kan over tid gi råte, muggvekst og behov for kostbare utbedringer. Rommet anses derfor som utsatt for skader og bør vurderes for tiltak for fuktsikring.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap er plassert i gang sone med automatsikringer. AMS Strømmåler vurdert å være plassert i felles tavle, ikke videre vurdert. Det er utført el-kontroll av Nyvold Installasjon AS, Oppretting av avvik etter utført el kontroll 02.12.2024. Avvik rettet av Nyvold Installasjon AS.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

#### Fremviste dokumenter:

- El kontroll med dokumentert retting av avvik.
- Samsvarserklæring Nyvold Installasjon As, datert 06.11.2024.
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon.

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.

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

### Generell kommentar

- Det er utført NEK 405-3, el-kontroll næring/Termografering, NEK 405-1 02.12.2024 av Nyvold Installasjon AS. Anlegget er vurdert og avvik er dokumentert rettet og fremvist i tilhørende rapport. Det bemerkes at dokumentasjon fra da anlegget var nytt frem til 2022 ikke er fremvist.  
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon/rørsetting er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

# Tilstandsrapport



## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat i felles oppgang.

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

**Nei** - Ingen synlig brannslukker i selve leiligheten. Ny brannslukker må settes inn i leiligheten for å lukke avviket. Selger har opplyst om at nytt brannslukker apparat blir montert i leiligheten.

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

**Nei** - Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Ukjent** Ukjent, brannmeldere er ikke testet under befaring da dette er et sammenkoblet anlegg for bygget. Test av anlegget bør utføres i samråd med borettslaget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

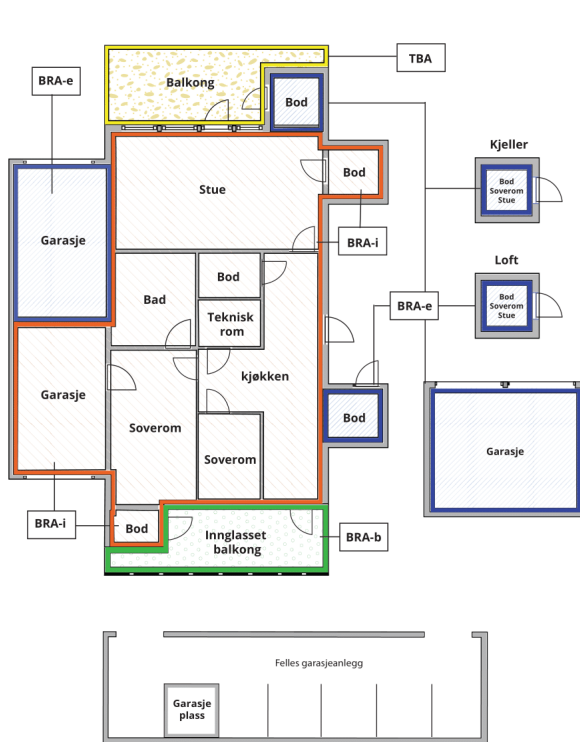
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andel 3

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2.Etasje       | 53                            |                             |                            | 53  | 4                               |
| <b>SUM</b>     | <b>53</b>                     |                             |                            |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>53</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

- Åpent areal (TBA):  
2. etasje: Veranda.

Det er ikke fremvist tilhørende bodareal til leiligheten og ikke kjent med om det tilhører et bodareal i bygget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** - Det er fremvist byggetegninger datert 15.04.1998 og tegninger for seksjonstegning datert 22.08.2024. Dokumenter er fremvist av selger.  
Det er ikke tilsendt opplysninger utover seksjonstegninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet utover dette.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Selger opplyser om moderniseringer på enkelte overflater/installasjoner.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:** - Det er utover felles oppgang mulighet for rømningsvei for leiligheten via veranda da det er 1 etasjehøyde under til terreng.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------------|------------|------------|
| <b>Andel 3</b> | 53         | 0          |

### Kommentar

Andel 3

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.  
P-rom  
2. etasje: Stue/kjøkken, soverom og bad.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede         | Rolle         |
|------------|-------------------|---------------|
| 08.12.2025 | Stein Ove Finstad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 5021 OPPDAL | 280  | 236  |      | 0    | 276.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Ola Setroms veg 16

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

| Boligselskap            | Org.nr.   | Leil. nr. |
|-------------------------|-----------|-----------|
| 3/DOVREVEIEN BORETTSLAG | 936242219 | 3         |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

3

### Kommentar

Se egent dokumentet for felleskostnader

## Eiendomsopplysninger

### Tinglyste/andre forhold

Ikke videre kontrollert og undersøkt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                              | Dato       | Kommentar                                                           | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                            | 28.11.2025 | Tilsendt av selger                                                  | Gjennomgått | 10    | Nei     |
| Vedtekter for Dovrevegen Borettslag                      | 15.09.2025 | Tilsendt av selger                                                  | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Seksjontegninger                                         | 22.08.2024 | Tilsendt av selger                                                  | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Felleskostander                                          | 25.09.2025 | Tilsendt av selger                                                  | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| NEK 405-3, elk kontroll næring/Termografering, NEK 405-1 | 02.12.2024 | Innhentet av takstingeniør                                          | Gjennomgått | 34    | Nei     |
| Samsvarserklæring Nyvold Installasjon AS                 | 10.08.2025 | Mindre utvidelse                                                    | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Dokumentasjon kontroll brannanlegg                       | 02.12.2022 | Det er opplyst av selger om at ny kontroll av anlegget blir utført. | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Byggetegninger                                           | 15.04.1998 | Tilsendt av selger                                                  | Gjennomgått | 5     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                      |
|---------|------------|------------------------------------------------|
| 1       | 19.12.2025 | Selger har godkjent rapportutkastet 18.12.2025 |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AP8069>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon