





Tilstandsrapport

 Enebolig i rekke
 Kremlevegen 12, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 198,109, bnr. 15,4, snr. 0,0, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 20784-1147

Referansenummer: KC1213

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Ove Finstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Melhus og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Stein Ove Finstad

Uavhengig Takstingeniør

stein.ove@mntakst.no

909 38 035



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke over to plan.
Ringmur med isolerte elementer og støpt plate. Bindingsverk med liggende og stående kledning. 3 lags PVC vindu. Flatt tak tekket med asfalt papp.
Terrasse på bakside bolig som er delvis overbygget. Terrasse over garasjerom med tilgang fra stue/kjøkken i 2 etasje. Boligen fremstår med normal slitasje iht byggeår, se de enkelte beskrivelser under konstruksjoner.

Enebolig i rekke - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med to-lags sveiset asfalt papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og konstruksjonen er kun vurdert iht kjent alder og materiale som er opplyst. Tak over terrasse på bakside av bygget er oppført i ettertid i 2022. Det er gitt opplysning om tegn til lekkasje under snøsmelting på denne takdelen. Selger vil utføre en utbedring på dette. Ref egenerklæring.
Bygget har hvite beslag under vinduer og parapet beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er bygget opp som kompakttak. Kun mulig med innvendig visuell kontroll.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre i 1etg og skyvebalkongdør i PVC på terrasse over garasje.
Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Overbygd tak og sidevegger.
Terrasse over garasjerom. Tett dekke av asfalt papp med avrenning taksluk. Tett rekkverk med levegg mot nabo og glassrekkverk. Høyde glassrekkverk er målt til 106cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malte vegger med ru overflate. Innvendige tak har malte plater og malt ru overflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etg og betong for 1 etg. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på Tv-stue og stue/kjøkken.
Bygget er iht byggeår utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Boligen har malt åpen tretrapp med eiketritt.
Rekkverk med malt håndlist. Høyde rekkverk målt til 90cm.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører fremstår uten større skader men har enkelte bruksmerker iht alder.
Garasjerom. Oppført med overliggende takterrasse. Port med portåpner. Tilgang til boligen via sluse/gang. Vegger i garasjen er bekledd med osb plater. Gulv av betong. Rommet har naturlig ventilering og har ikke mekanisk avtrekk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislag og har vannbåren gulvvarme. Det er sluk under badekar og i dusj. I dusj er det tett avgrenset oppkant mellom dusjone og resten av rommet. Denne er målt til 6cm høyde.
Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 0mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel mot Tv-stue til slisse under badekar. Generelt er gulvet flatt og har noe motfall i senter av rommet.
Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjone med glassvegg.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll er i vegg mot bad fra Tv-stue.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Det anbefales å opprette fuktbestandig materiale bak servant.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Generelt har gulvet et

Beskrivelse av eiendommen

fall målt til 1-05.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, varmtvannbereder, rørfordelerskap, sikringsskap, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger ved fuktutsatte installasjoner har bemerkete rør og el føringer inne i vegg med søkerinnretning. Rommet benyttes ikke med bruksvann på overflater og det konkluderes med at fuktøk på utsatte overflater vil være tilstrekkelig.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er sluk under servant og i dusjsone.
Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm). Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist i dusj. Ved dør er det opprettet en oppkant målt til 20mm. Generet har gulvet et målt fall til 1-05. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører med tett bunntett.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er utført i vegg mot bad fra inne i kjøkkenskap.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Fuktbestandig plate på vegg bak benkeplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Vurdert iht alder. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerom.
Varmtvannstanken er på 300liter. plassert på vaskerom
Gulvvarme på alle rom. Tilkoblet varmeanlegg i teknisk rom i garasje. Brønnboring, anlegget deles av to boligenheter. Varmelegg med tilhørende teknisk rom deles med nabo. Dette rom med anlegg har egen undermåler koblet til denne enhetens el-anlegg. Det må derfor leses av undermåler hver mnd for deling av strømutgifter med nabo. Opplysning gitt av selger.
Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Kontroll El-anlegg og varmeanlegg vil bli utført i løpet av April/ Mai 2024 iht opplysning fra selger.
Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Bygning på plate på mark.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er synlige grunnmurselementer over terreng. Fremstår som normalt iht materiale og alder. Flat tomt som er beplantet med plen. Asfaltert i innkjørsel og parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Utvendige vannledninger er fra 2007. Selger har ikke opplyst om kjente avvik med anlegget.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

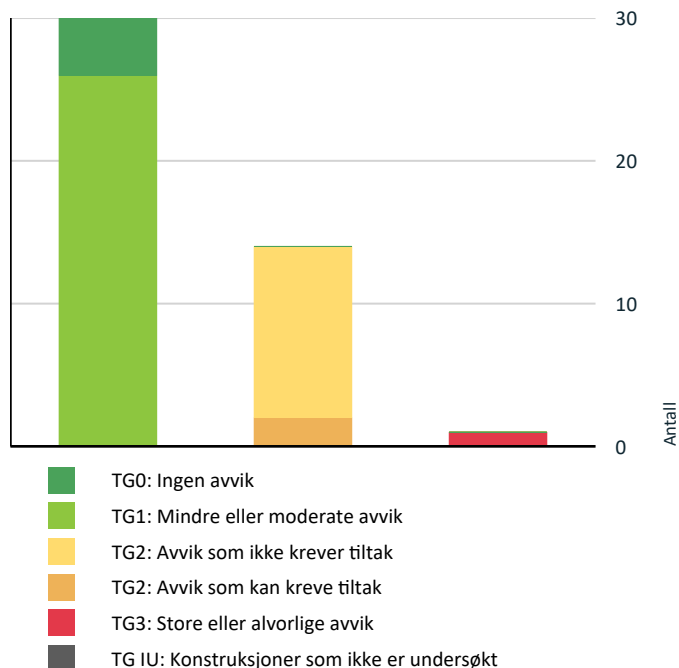
Lovlighet

Enebolig i rekke

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.09.2006.
- Ferdigattest dattert 22.11.2010.
- Ferdigattest mottatt 22.04.2024 for tiltaket Terrasse med takoverbygg.

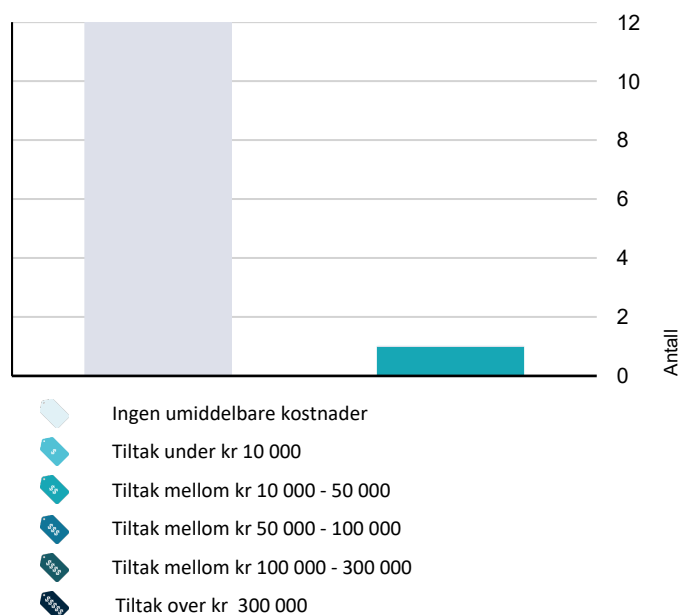
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Gyldighetstid rapport: Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i rekke

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Terrasse over garasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Terrasse med takoverbygg	Egeninnsats da selger er utdannet Byggmester.
------	--------------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Yttertaket er tekket med to-lags sveiset asfalt papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og konstruksjonen er kun vurdert iht kjent alder og materiale som er opplyst. Tak over terrasse på baksida av bygget er oppført i ettertid i 2022. Det er gitt opplysning om tegn til lekkasje under snøsmelting på denne takdelen. Selger vil utføre en utbedring på dette. Ref egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekkingen er vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd på selve taktekingen fra byggeår.
- Opplyst om lekkasje ved snøsmelting på tak over terrasse.

Konsekvens/tiltak

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

- Ref. opplysning fra selger i egenerklæring vil lekkasje bli forsøkt utbedret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig del av takkonstruksjonen.

TG 1 Nedløp og beslag

Bygget har hvite beslag under vinduer og parapet beslag.



TG 1 Veggkonstruksjon

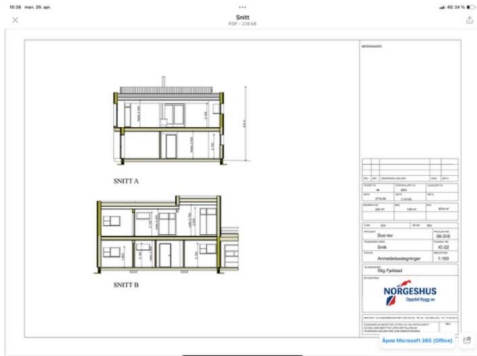
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er bygget opp som kompakttak. Kun mulig med innvendig visuell kontroll.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre i 1etg og skyvebalkongdør i PVC på terrasse over garasje.



Terrasse over garasje



Ytterdør



Skyvedør terrasse 1 etg.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng med impregnerert terrassedekke. Overbyggt tak og sidevegger.

Årstall: 2022

Kilde: Egnerklæring



! TG 2 Terrasse over garasje

Terrasse over garasjerom. Tett dekke av asfaltpapp med avrenning taksluk. Tett rekkverk med levegg mot nabo og glassrekkverk. Høyde glassrekkverk er målt til 106cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekking har nådd halve forventet brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Ikke behov for tiltak, pass på å rengjøre taksluk jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malte vegger med ru overflate. Innvendige tak har malte plater og malt ru overflate.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Parkettgulv på stue har kuving på gulvbordene og knirk oppleves. Dette gjelder gulvet på stue/kjøkken.
- Noe oppsprekking på skjøter/overganger vegg og tak. Dette gjelder vegg og tak i 2 etg på stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



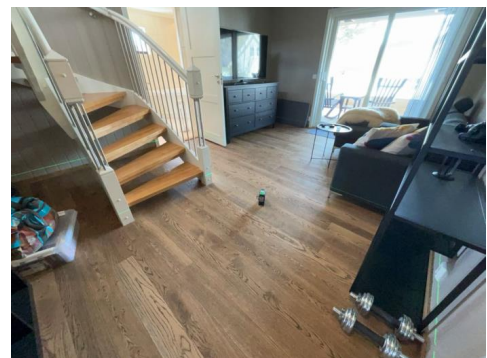
Gulv på stue



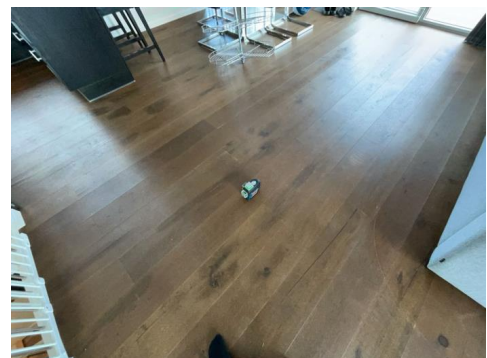
Tak på stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etg og betong for 1 etg. Helningsavvik er kontrollert med krysslaser på Tv-stue og stue/kjøkken.



Tv-stue



Stue/kjøkken

TG 2 Radon

Bygget er iht byggeår utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

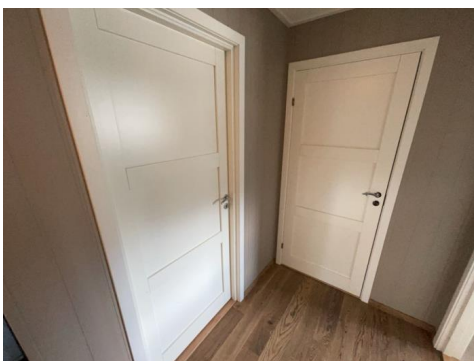
Innvendige trapper

Boligen har malt åpen tretrapp med eiketrinn. Rekkverk med malt håndlist. Høyde rekkverk målt til 90cm.



Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører. Dører fremstår uten større skader men har enkelte bruksmerker iht alder.



Andre innvendige forhold

Garasjerom. Oppført med overliggende takterrasse. Port med portåpner. Tilgang til boligen via sluse/gang. Vegger i garasjen er bekledd med osb plater. Gulv av betong. Rommet har naturlig ventilering og har ikke mekanisk avtrekk.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er sluk under servant og i dusjsone. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm). Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist i dusj. Ved dør er det opprettet en oppkant målt til 20mm. Generet har gulvet et målt fall til 1-05.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Tg2 settes med grunnlag i manglende fall mot sluk iht krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Det gjøres oppmerksom på at dusjhjørnets gulvskinne avgrensner sluket fra resten av rommet. Her bør det etableres en slisse/drensåpning slik at eventuelt lekkasjevann fra øvrige tappesteder i rommet vil ha avrenning til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt fra dør



Målt inntil sluk under servant



Målt slukrist i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under servant



Sluk i dusj

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører med tett bunntett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det ble ikke påvist drengåpning fra innebygget systerne for toalett.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Ikke krav til å etablere lekkasjesikring på vegghengt toalett ut fra byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Servant innredning



Dusj og toalett

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

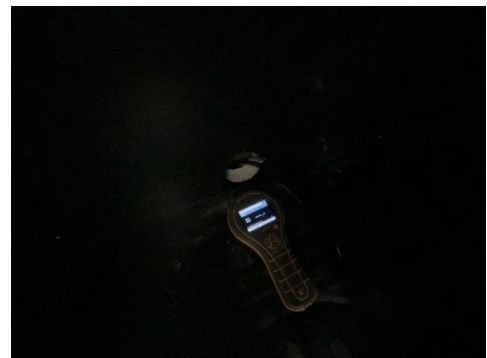
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontrollen er utført i vegg mot bad fra inne i kjøkkenskap.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Det anbefales å opprette fuktbestandig materiale bak servant.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 5mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Generelt har gulvet et fall målt til 1-05.

Vurdering av avvik:

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

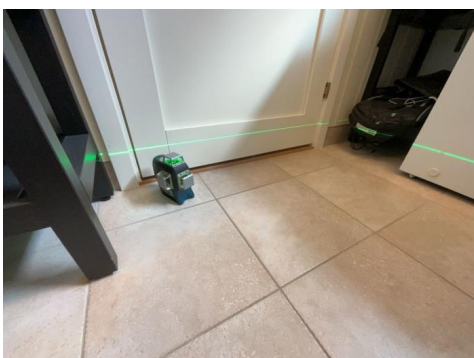
- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt fra nærmeste dør



Målt slukrist

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, varmtvannbereder, rørfordelerskap, sikringssskap, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

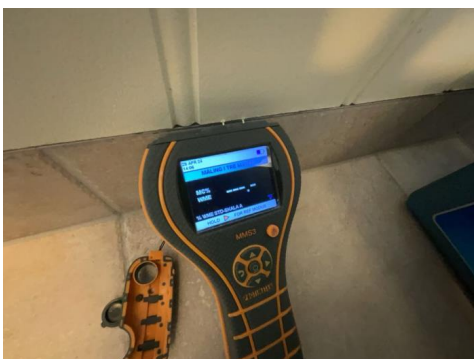
Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger ved fuktutsatte installasjoner har bemerkete rør og el føringer inne i vegg med søkerinnretning. Rommet benyttes ikke med bruksvann på overflater og det konkluderes med at fuktsøk på utsatte overflater vil være tilstrekkelig.



1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bemerket et sår i veggflis i dusj.

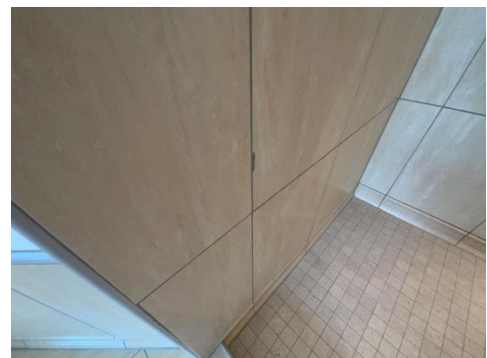
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ikke behov for tiltak, den enkelte må vurdere behovet for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oversiktsbilde



Sår veggflis

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislag og har vannbåren gulvvarme. Det er sluk under badekar og i dusj. I dusj er det tett avgrenset oppkant mellom dusjsone og resten av rommet. Denne er målt til 6cm høyde.
Fallforhold er kontrollert med krysslaser. (0-punkt laser 13,5mm) Det er målt 0mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel mot Tv-stue til slisse under badekar. Generelt er gulvet flatt og har noe motfall i senter av rommet.

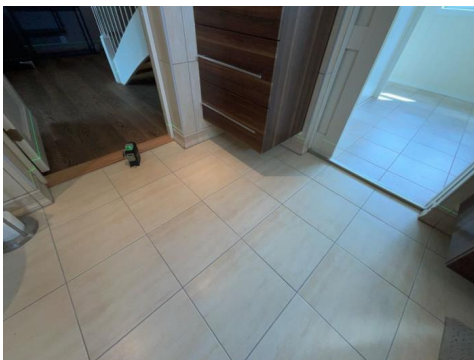
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

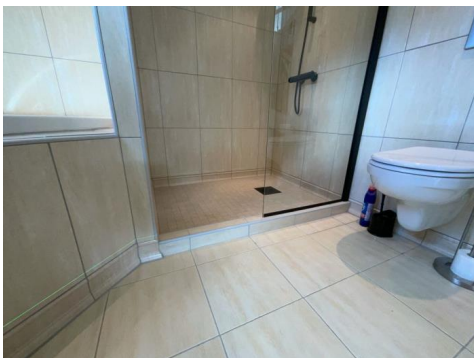
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet er tilnærmet flatt og har noe motfall i senter rom. Ved lekkasje vann fra servant vil vann kunne før til skade på tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Installering av et vannstoppesystem for oppdage lekkasjer anbefales.



Målt fra dør



Sluk i dusj



Inntil slisse under badekar



Senter rom

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er ikke mulighet for kontroll og renhold av sluk under badekar. Iht NS3600 settes det Tg3.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det bør opprettes tilkomst til sluk under badekar.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk i dusj



Ikke tilgang til sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjsone med glassvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det ble ikke påvist dremsåpning fra innebygget systerne for toalett.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Ikke krav til å etablere lekkasjesikring på vegghengt toalett ut fra byggeår.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dør.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Kontroll er i vegg mot bad fra Tv-stue.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Fuktbestandig plate på vegg bak benkeplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Fronter, benkeplate og sokler fremstår med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

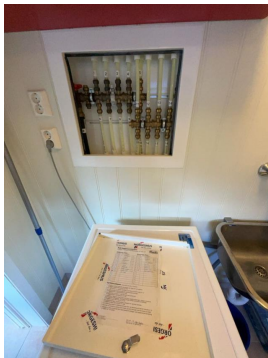
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Vurdert iht alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på vaskerom.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 300liter. plassert på vaskerom

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Vannbåren varme

Gulvvarme på alle rom. Tilkoblet varmeanlegg i teknisk rom i garasje. Brønnboring, anlegget deles av to boligenheter. Varmelegg med tilhørende teknisk rom deles med nabo. Dette rom med anlegg har egen undermåler koblet til denne enhetens el-anlegg. Det må derfor leses av undermåler hver mnd for deling av strømutfgifter med nabo. Opplysning gitt av selger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ref opplysning gitt i egenerklæring- Vedr. varmeanlegget er kurser til soverom i 1 etg. nedstengt og mangler termostat. Termostater av samme type som resten av huset er ikke lengre å få tak i, så om de rommene skal åpnes igjen må hele styringsystemet byttes. Dette har en kostnad på 30 000,- iht opplysning fra selger.

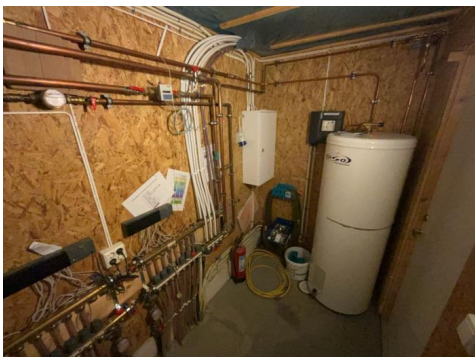
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

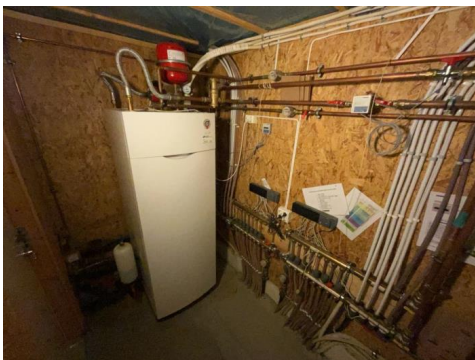
- Den enkelte må selv avgjøre behovet for utbedring etter sin forventet bruk av anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Overdikttsbilde



Oversiktsbilde

⚠ TG 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 på vaskerom med automatsikringer og AMS Strømmåler. Kontroll EI-anlegg NEK 405-2, elkontroll bolig utført 16.04.2024.

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 - Strøm til uteplass + boblebad.
Downlights, 2stk stikkontakter, boblebad. Nye kurser. Arbeidet er utført av Elinst Oppdal AS.
- Gjelder for bad med 1 stikk, en vifte, 4 downlights, lys i speil og tre brytere (1 dimmer, 1 2p bryter og 1 termostat). Skjult anlegg. 23.06.2017 Arbeidet er utført av Elinst Oppdal AS.

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider fra byggeår.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Info: 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.



⚠ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det ble påvist brannmeldere og 6 kg pulverapparat.

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

Nei

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Funksjon er derfor ukjent,
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei



Brannslukker



Brannmelder

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 1 Drenering

Bygning på plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er synlige grunnmurselementer over terreng. Fremstår som normalt iht materiale og alder.



TG 0 Terrengforhold

Flat tomt som er beplantet med plen. Asfaltert i innkjørsel og parkering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Utvendige vannledninger er fra 2007. Selger har ikke opplyst om kjente avvik med anlegget.

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig i rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	116			116	27		116
2. Etasje	80			80	37		80
SUM	196				64		196
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Tv-Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bad , Vaskerom , Garderobe, Gang inn til garasje, Garasje , Bod i garasje, Teknisk rom i garasje		
2. Etasje	Bad , Soverom , Stue/kjøkken		

Kommentar

Internt bruksareal (BRA-i)

1. etasje: Entré, Tv-Stue, Gang inn til garasje, Soverom 1- 2, Bad, Vaskerom, garderobe, Garasje, Bod i garasje og Teknisk rom i garasje.
2. etasje: Bad, Soverom og Stue/kjøkken.

Åpent areal (TBA):

1. etasje: Terrasse med utgang fra Tv-stue.
2. etasje: Terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 27.09.2006.
 - Ferdigattest dattert 22.11.2010.
 - Ferdigattest mottatt 22.04.2024 for tiltaket Terrasse med takoverbygg.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig i rekke	150	46

Kommentar

Enebolig i rekke

Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

P-rom

1. etasje: Entré, Tv-Stue, Gang inn til garasje, Soverom 1- 2, Bad og Vaskerom.

2. etasje: Bad, Soverom og Stue/kjøkken.

S-rom

1. etasje: Garderobe, Garasje, Bod i garasje og Teknisk rom i garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Stein Ove Finstad	Takstingeniør
	Stig Morten Fjellstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	198	15	5	0	543 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Kremlevegen 12

Hjemmelshaver

Fjellstad Stig Morten

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	109	4	12	0	134 m ²	Megler opplysning	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Kremlevegen 12

Hjemmelshaver

Fjellstad Stig Morten

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Boligen ligger på festet tomt iht opplysning i egenerklæring.

Tomten består av to matrikler. Gnr.: 198 bnr.: 15 fnr.: 5 og gnr.: 109, bnr.: 4 fnr.: 12. De respektive tomtene er på 543 og 134 kvm. totalt 677 kvm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	17.04.2024		Fremvist	1	Nei
Festekontrakt	27.11.2023		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	27.09.2006		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.11.2010	Ferdigattest byggeår.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest terrasse	22.04.2024		Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring		Gjelder for bad med 1 stikk, en vifte, 4 downlights, lys i speil og tre brytere (1 dimmer, 1 2p bryter og 1 termostat). Skjult anlegg. 23.06.2017	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring		Strøm til uteplass + boblebad. Downlights, 2stk stikkontakter, boblebad. Nye kurser.	Gjennomgått	1	Nei
NEK 405-2, elkontroll bolig	16.04.2024		Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KC1213>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon