

Tilstandsrapport

 Våningshus

 Myrtrøråket 22 , 7343 VOGNILL

 OPPDAL kommune

 gnr. 233, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 339 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 11741-1646

Eiendomsverdi ref nr: FN5668

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



**MIDT NORSK
TAKST AS**

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

MIDT NORSK TAKST AS

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



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

tor@mntakst.no

934 29 338

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført av solide materialer og med påkostede løsninger. Med tanke på alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes utskiftninger/vedlikehold. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Våningshus - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen opplyses å være Decraplater fra 2006 . Taket var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt kontrollert. Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i alder. Det anbefales en kontroll av taktekkingen etter snøtining.

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at taknedløp ble skiftet i forbindelse med utskifting av taktekking i 2006. For øvrig er alder på renner og beslag ukjent.

Veggene har i hovedsak trekonstruksjon av ukjent utførelse. Ifølge tegninger kan det se ut som om deler av veggkonstruksjonen er en murt konstruksjon. Fasaden har stående bordkledning.

Veggkonstruksjonen bak peisen i stuen er en murt konstruksjon som utvendig er belagt med skifer. Bindingsverkskonstruksjon og utvendig panel på tilbygg er fra 2019. Utvendig panel fremstår med normal slitasje. Overflatebehandling av utvendig panel bør vurderes. Takkonstruksjonen har ås-/sperrekonstruksjon og er i hovedsak oppført som en lukket konstruksjon med innvendig kledde himlinger/skråhimlinger. Det er tilkomst til en liten del av kaldloftet via luke i gang i 2. etasje, samt til deler av kneloftet via kott. Synlige deler av undertaket er panel. Det er opplyst at deler av konstruksjonen ble ombygget med takoppløft ca. 2007. Ifølge byggemeldte tegninger fra 1971 er konstruksjonen luftet, men det er ukjent hvor mye av dette som er ombygget i 2007.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, 2+1 lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er av varierende alder hvor de fleste er datert 1971. Vinduer i gavlvegg mot vest i stue er datert 1987. Glass i ett vindu i 2. etasje er byttet i 2026.

Bygningen har to malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019 i tilbygg. Ellers er det noen vinduer med 3-lags glass datert 2002 i loftstue samt 2 vinduer med 2-lags glass datert 2020 i ett soverom. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør med koblet glass fra byggeår. Terrassedør i 1. etasje med 3-lags glass datert 2005.

Ytterdør i kjeller er fra 2019. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon på befaringsdagen.

Det er opplyst at terrassen ved kjøkkenet ble etablert ca. 2007. Terrassene var i hovedsak snødekte på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert.

Det er etablert en terrasse mot sør i 2. etasje med tilkomst fra gang i 2. etasje. Terrassen er av eldre dato og er opphengt i husveggen og anlagt på frontdrager som er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Det er etablert tregulv som er tekket med papp og rekkverket er i tre.

Det er skiferbelagt trapp i forbindelse med hovedinngangen.

Trappen fremstår i god stand.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel og plater. Innvendige tak har malt og ubehandlet trepanel og himlingsplater. Det er benyttet generelt solide materialer på innvendige overflater.

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betong i del av etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje da blant annet i vaskerom, bad og i 2 boder.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har teglstenspipe med tilkoblet vedovn av eldre årgang i stue i 1. etasje, i soverom i 2. etasje og i kjellerbod. Sotluke er etablert i kjellerbod. Siste varslet kontroll og feiing i 2019 og i 2023 er ikke gjennomført.

Det er etablert pipe med murt peis i stue. Sotluke er etablert i stue. Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Det ble forsøkt hulltaking i plateledd yttervegg, men det kunne se ut som om plater er montert direkte på murveggen. Boligen har malte tretrapper til kjeller og 2. etasje. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører. Dører fra 2019 inn til tilbygg fremstår i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at gulvfliser er skiftet i ca 2011, ut over dette er rommet fra byggeår. Det er flislagt gulv og tapet på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger)

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har betonggulv, betongvegger samt betong i tak. Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Rommet har naturlig ventilasjon. Dusj og servant er fortsatt tilkoblet. Overflater er delvis fjernet med tanke på oppgradering av rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet ble oppgradert i ca 2010.

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av stein samt flislagt benkeplate på deler av innredningen. Det er integrert kjølehjørne, platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det opplyses at ventilatoren ble montert i ca 2005.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt murvegg. Av utstyr er det wc. Servant er etablert i tilstøtende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak av eldre dato. Stoppekran er etablert i kjeller.

Synlige avløpsrør er i plast. Sluker i kjellergulv er soilsluk og ukjent om avløpsrør i gulv er soilrør eller plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det opplyses at varmepumpen ble montert ca. 2017, men dette er noe usikkert.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom i kjeller.

Skapet med sikringer opplyses å være utskiftet i 2010.

Det er etablert røykvarsler og brannslukkingsapparat i 1. etasje.

Brannslukkingsapparat må byttes og det må påregnes montering av røykvarslere i kjeller og 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Det foreligger ingen opplysninger om alder på drenering eller utvendig fuksikring ved den eldste delen av boligen. Dreneringen ved tilbygget del er fra 2019.

Grunnmuren i den eldste delen av kjelleren er utført i betong/betongstein. Det opplyses at grunnmuren under kjøkkenet og deler av stuen er fra før oppføringen av nåværende bolig, og at det tidligere har stått en annen bygning på stedet.

Tilbygget har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmuren fremstår i god stand.

Forstøtningsmuren ved kjellernedgang er av lettklinkerblokker.

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra ca. 2019. Det er privat vannforsyning fra Vognill Vassverk. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Usikkert om vann og avløpsrør er lagt helt inn i boligen eller om avsluttet ved utvendig grunnmur. TG er satt ut i fra alder og at vann og avløp hadde normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

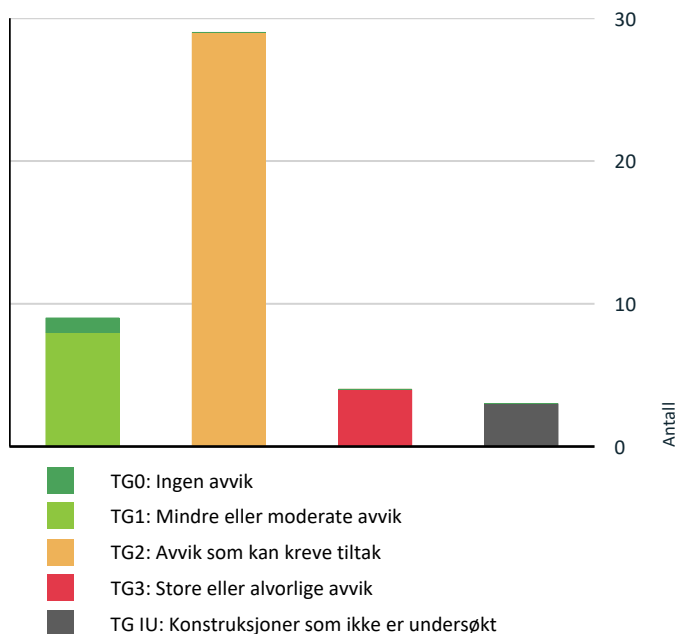
Våningshus

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring samt for tilbygg og påbygg datert 08.05.2026.

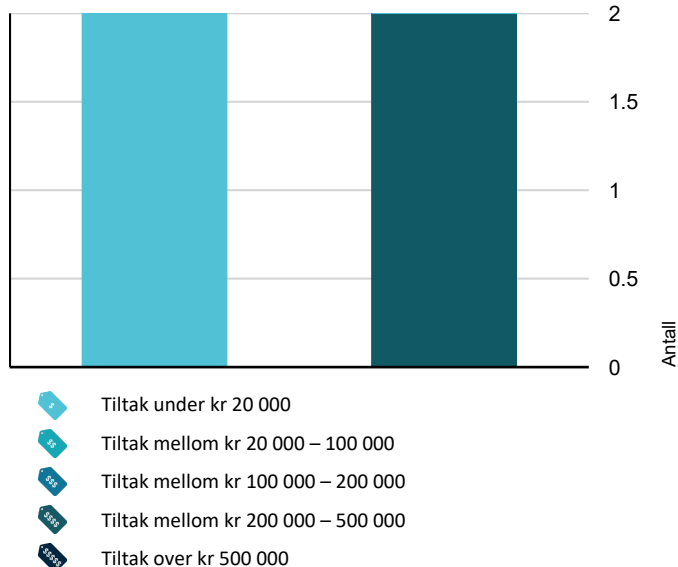
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Utvendig > Terrasse 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1972

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning og oppgradert gulv i kjøkken i ca 2005.
2007	Ombygging	Ombygging av takkonstruksjon med takoppløft. Montert ny takteking i ca 2007. Bygget terrasse mot øst.
2011	Modernisering	Montert flis og varmekabler i kjellernedgang i ca 2011. Etablert bad i 2. etasje i ca 2011.
2013	Modernisering	Ny utvendig vannledning i ca 2013.
2015	Modernisering	Tilkoblet kommunalt avløp i ca 2015.
2019	Tilbygg	Oppført tilbygg mot nord.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen opplyses å være Decraplater fra 2006 . Taket var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt kontrollert. Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i alder. Det anbefales en kontroll av taktekingen etter snøtining.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at taknedløp ble skiftet i forbindelse med utskifting av takteking i 2006. For øvrig er alder på renner og beslag ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostspreng i to taknedløp samt enkelte skader i takrenner. Det bemerkes også at takvann ikke er ledet bort fra grunnmur, noe som medfører økt risiko for fuktpåkjenning mot grunnmur.

Nedløp og beslag var delvis snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll, spesielt av beslagsløsninger på tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av registrerte skader på renner og nedløp for å hindre ytterligere forringelse og lekkasjer.

Det anbefales at takvann ledes bort fra grunnmur for å redusere risikoen for fuktpåkjenning og skader på grunnmuren.

Videre kontroll av nedløp og beslag bør gjennomføres når disse ikke er tildekket av snø, for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Takvann er ikke ledet bort fra grunnmur



Enkelte skader takrenner.



Frostspreng i enkelte taknedløp

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har i hovedsak trekonstruksjon av ukjent utførelse. Ifølge tegninger kan det se ut som om deler av veggkonstruksjonen er en murt konstruksjon. Fasaden har stående bordkledning. Veggkonstruksjonen bak peisen i stuen er en murt konstruksjon som utvendig er belagt med skifer. Bindingsverkskonstruksjon og utvendig panel på tilbygg er fra 2019. Utvendig panel fremstår med normal slitasje. Overflatebehandling av utvendig panel bør vurderes.

Tilstandsrapport



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har ås-/sperrekonstruksjon og er i hovedsak oppført som en lukket konstruksjon med innvendig kledde himlinger/skråhimlinger. Det er tilkomst til en liten del av kaldloftet via luke i gang i 2. etasje, samt til deler av kneloftet via kott. Synlige deler av undertaket er panel. Det er opplyst at deler av konstruksjonen ble ombygget med takoppløft ca. 2007. Ifølge byggemeldte tegninger fra 1971 er konstruksjonen luftet, men det er ukjent hvor mye av dette som er ombygget i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er registrert tegn til misfarging i undertak og på ås i kneloft ved kott, samt fuktskjolder på disse stedene. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringdagen.

Det er også observert fuktskjolder i tak på bad, uten kjent årsak. Fuktmåler viste heller ikke indikasjon på fukt her på befaringdagen.

I soverom innenfor loftstue er det registrert noen fuktskjolder på vegg, spesielt ved pipe. Ukjent om registrerte fuktskjolder kan stamme fra tiden før utskifting av takteking og beslag. Det er viktig at konstruksjonen er tilstrekkelig luftet, spesielt med tanke på taksidene lengde.

I tilbygg fra 2019 ble det ikke registrert tegn til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Takkonstruksjon var snødekt på befaringdagen og det var derfor ikke mulighet for visuell kontroll med tanke på eventuell nedbøy.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen, samt for å vurdere om det foreligger skjulte fuktskader.

Luftingen i nedre kant av konstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og fremtidige fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av råte, sopp eller ytterligere skade på takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



Kaldloft med tilkomst fra gang i 2. etasje



Tegn til misfarging i konstruksjon i kneloft



Fuktskjolder i tak på bad.



Takkonstruksjon i tilbygg.

TE 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, 2+1 lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er av varierende alder hvor de fleste er datert 1971. Vinduer i gavlvegg mot vest i stue er datert 1987. Glass i ett vindu i 2. etasje er byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene har slitasje, og enkelte vinduer tar i karm ved åpning. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen. På grunn av vinduernes alder vurderes det som økt risiko for punkteringer i glass over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å sikre god funksjon og tetthet.

Slitte og sprukne karmen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Det bør påregnes økt vedlikehold og mulig utskifting av vinduer på sikt, da eldre vinduer har økt risiko for punktering av glass og kondensering, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Kjellervindu



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har to malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019 i tilbygg. Ellers er det noen vinduer med 3-lags glass datert 2002 i loftstue samt 2 vinduer med 2-lags glass datert 2020 i ett soverom. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør med koblet glass fra byggeår. Terrassedør i 1. etasje med 3-lags glass datert 2005.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Terrassedøren i 2. etasje og hovedinngangsdøren er generelt slitt, men har normal funksjon.

Det er ikke montert tetningslister mellom karm og dørblad.

Terrassedøren på kjøkkenet har normal funksjon, men det er registrert tegn til svelling i nedre kant av utvendig dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av terrassedøren i 2. etasje anbefales for å sikre god funksjon og redusere risiko for ytterligere forringelse.

Det anbefales vedlikehold og montering av tetningslister på hovedinngangsdøren for å hindre trekk, varmetap og fuktinntrengning.

Det er viktig at snø som legger seg inntil terrassedøren fjernes, slik at dørbladet ikke utsettes for unødig fuktpåkjenning og ytterligere risiko for svelling eller råteskader.

Tilstandsrapport



Terrassedør 2. etasje



Hovedinngangsdør.



Terrassedør kjøkken

Ytterdør kjeller

Beskrivelse

Ytterdør i kjeller er fra 2019. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon på befaringsdagen.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er opplyst at terrassen ved kjøkkenet ble etablert ca. 2007. Terrassene var i hovedsak snødekte på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kunne vurderes på befaringsdagen. Manglende vurdering kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller forverring av tilstanden over tid.

Tilstandsrapport



Terrasse ved stue



Terrasse ved kjøkken var snødekt.

TG 2 Terrasse 2. etasje

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse mot sør i 2. etasje med tilkomst fra gang i 2. etasje. Terrassen er av eldre dato og er opphengt i husveggen og anlagt på frontdrager som er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Det er etablert tregulv som er teknet med papp og rekkverket er i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at papptekkingen på terrassegulvet er slitt.

Det mangler beslag under terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å skifte ut papptekkingen og etablere beslag under terrassedøren for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til råte, redusert levetid på terrassen og økt risiko for skader på underliggende bygningsdeler.



Skader i tetting under tearredøren



Terrasse var delvis snødekt

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er skiferbelagt trapp i forbindelse med hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



INNENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malt og ubehandlet trepanel og plater. Innvendige tak har malt og ubehandlet trepanel og himlingsplater. Det er benyttet generelt solide materialer på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

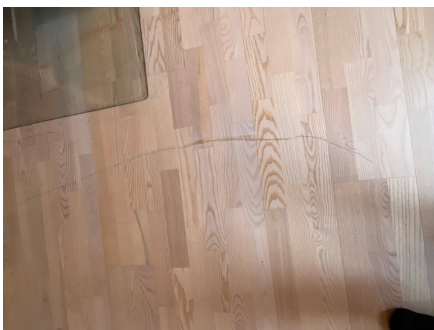
Det registreres enkelte skader i gulvet, spesielt i fremste stue og i vindfanget. Det registreres også, som tidligere nevnt, fuktskjolder i taket på badet samt lokalt på vegger i ett av soverommene. Utover dette har innvendige overflater normal slitasje i forhold til byggets alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.

Fuktskjolder i tak på bad og på vegger i soverom bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell underliggende fuktskade, da dette kan medføre risiko for sopp, råte og redusert konstruksjonssikkerhet.



Skader i gulv i stue i 1. etasje



Fuktskjolder i tak på bad.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betong i del av etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje da blant annet i vaskerom, bad og i 2 bodere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt høydeforskjell på på ca 16mm i en avstand på 2m i loftstue og en høydeforskjell på ca 25mm gjennom rommet i loftstue. Ingen vesentlige høydeforskjeller i 1. etasje. Målinger ble foretatt i loftstue og i det største soverommet i 2. etasje og i stue og i tilbygg i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

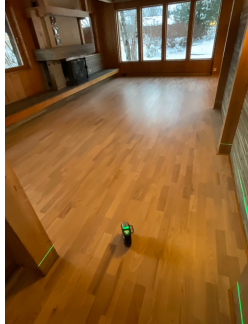
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

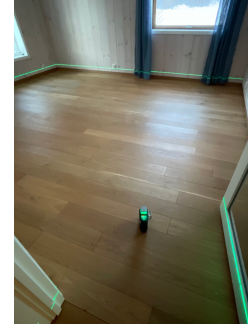
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppussing eller renovering.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det anses ikke å ha vesentlig betydning for bruken av rommet.



Måling i stue



Måling i tilbygg



Måling i loftstue



Måling i soverom

! TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har radonsperre eller tidligere målinger. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan medføre helseisiko ved forhøyede verdier.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglstenspipe med tilkoblet vedovn av eldre årgang i stue i 1. etasje, i soverom i 2. etasje og i kjellerbod. Sotluke er etablert i kjellerbod. Siste varslet kontroll og feiing i 2019 og i 2023 er ikke gjennomført.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Pipa har ikke fire synlige sider, slik kravet er for teglsteinspiper.

Det er registrert utetthet i forbindelse med røykrørsinnføring ved vedovn i 1. etasje.

Sotluken er plassert bak røykrøret for vedovn i kjeller, noe som medfører at ovnen må flyttes og røykrøret demonteres for å få god tilkomst.

Det er registrert tegn til rust på overflaten av vedovn i 2. etasje.

Pipen har passert over halvparten av forventet brukstid.

Platen på gulvet under vedovn i 2. etasje er for kort i forhold til kravet, som er minimum 300 mm foran vedinnlegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelige slik at alle fire sider av pipa kan inspiseres, for å sikre at eventuelle skader eller svakheter oppdages og utbedres i tide.

Utetthet ved røykrørsinnføring må utbedres for å hindre røyklekkasje og redusere risiko for brann og helseskader.

Sotluken bør omplasseres eller tilkomst forbedres, slik at nødvendig tilsyn og rengjøring kan utføres uten å måtte demontere ovn og røykrør, for å sikre forsvarlig drift og redusere risiko for sotbrann.

Rust på vedovn i 2. etasje bør fjernes og overflaten behandles for å forhindre videre korrosjon og forlenge ovnens levetid.

På grunn av pipens alder bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelt rehabilitering, da eldre teglsteinspiper har økt risiko for skader og redusert sikkerhet.

Platen på gulvet under vedovn i 2. etasje må forlenges til minimum 300 mm foran vedinnlegg, for å oppfylle krav og redusere risiko for brann.

Estimert kostnad gjelder utbedring av avvik. Det er ikke tatt høyde for etablering av stålrør i pipeløp i estimert kostnad.

Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for kontroll og at eventuelle avvik utbedres deretter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn i 1. etasje



Vedovn i 2. etasje



Vedovn i kjeller

TG-2 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert pipe med murt peis i stue. Sotluke er etablert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert riss i peiskappen. Pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av rissene i peiskappen for å avklare om det er behov for utbedring.

Siden pipen har passert over halvparten av forventet brukstid, anbefales det kontroll av pipens tilstand av fagperson for å redusere risiko for svekkelser, lekkasje av røyk eller redusert brannsikkerhet.



Riss i peiskappe

⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Det ble forsøkt hulltaking i platekledd yttervegg, men det kunne se ut som om plater er montert direkte på murveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det ble målt fukt i gulv og nedre del av vegger i badet og i to boder på befaringdagen.

Det registreres også kalkutslag på grunnmur og i nedre del av grunnmur, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk.

Fuktigheten kan ha sammenheng med kapillært fuktopptrekk fra grunnen, ettersom det ikke ble benyttet fuktsperre under gulvstøp ved byggeåret.

Det er etablert gulvvarme i deler av kjelleren, og det ble ikke registrert spesiell kjellerluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde murflater fritt eksponert og sørge for tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren for å redusere risikoen for fuktskader.

Dersom det planlegges innredning eller tildekking av vegger og gulv, bør det vurderes ytterligere tiltak for å hindre fuktproblemer, da kapillært fuktopptrekk kan medføre skade på konstruksjonen over tid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av råte, mugg og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert innemiljø.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper til kjeller og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg på den ene siden i trappeløpet.

Trappene er forholdsvis smale, og det er noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Vær oppmerksom på at trappeløpet vil bli noe smalere etter montering.



Trapp til 2. etasje



Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finerdører. Dører fra 2019 inn til tilbygg fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm eller terskel. Det er slark i enkelte dørhåndtak. Noen dører har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Slark i dørhåndtak bør utbedres for å unngå funksjonssvikt.

Overflateslitasje bør utbedres for å forlenge dørens levetid og opprettholde et tilfredsstillende estetisk uttrykk.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM KJELLER

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at gulvfliser er skiftet i ca 2011, ut over dette er rommet fra byggeår. Det er flislagt gulv og tapet på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et soilsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 15 mm fall mot sluk fra åpningen inn mot rommet, men det er stedvis flatt gulv og motfall til sluk. Det bemerkes at noen gulvfliser ikke er festet ut mot ytterveggen i forbindelse med utsparing i gulvet. Sluket og røropplegget er fra byggeåret og har passert forventet levetid. Det er ukjent om det er etablert membran under gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en oppgradering av rommet hvor sluk og røropplegg byttes og etableres tilstrekkelig fall mot sluk. Det bør monteres elektrisk avtrekksvifte for rtask luftutskifting ved tørking av klær.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Soilsluk fra byggeår



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger)

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD KJELLER

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har betonggulv, betongvegger samt betong i tak. Sluket er et soilsluk fra byggeåret. Rommet har naturlig ventilasjon. Dusj og servant er fortsatt tilkoblet. Overflater er delvis fjernet med tanke på oppgradering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av krysslaser ble det målt en høydeforskjell på ca. 8 mm fra gulvet ved døren og frem til toppen av slukristen. Sluket har passert forventet brukstid.

Det ble målt fukt i gulvet og nedre del av veggene på befaringsdagen.

Det må påregnes full oppgradering av rommet. Sluk og rør må også skiftes i forbindelse med dette.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må gjennomføres full oppgradering av rommet, inkludert utskifting av sluk og rør, for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Målt fukt i gulv og vegger indikerer økt fare for sopp- og råteskader og må hensyntas ved oppbygging av nytt bad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad i kjeller



Sluk på bad

KJELLER > BAD KJELLER

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet ble oppgradert i ca 2010.

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Tilstandsrapport

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder i tak over dusj. Ukjent om dette skyldes kondens i forbindelse med dusjing , eller har annen årsak. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Flisvegg fremstår uten synlige skader. På visuelt grunnlag kan det nevnes at enkelte fliser er ujevnt lagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med fuktskjolder i take. Det bør etableres vannfaste plater i tak i området med fuktskjolder.



Fuktskjolder i tak.



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

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.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av stein samt flislagt benkeplate på deler av innredningen. Det er integrert kjølehjørne, platetopp og stekeovn. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader i bunnplate i kjøkkenbenk, noe som kan skyldes tidligere lekkasje/vannspøl. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon, men det bemerkes alder på kjølehjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Fuktskade i bunnplate i kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det opplyses at ventilatoren ble montert i ca 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en ulyd i vifte ved stopp/start, ellers normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt foreta nærmere undersøkelser i forbindelse med ulyd i vifte.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG.2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt murvegg. Av utstyr er det wc. Servant er etablert i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Wc er fra opprinnelig byggeår og har usikker restlevetid. Det bemerkes sen avrenning fra servant i tilstøtende gang. Wc og avtrekksvifte fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder på utstyr og rør må det påregnes utskiftinger for å unngå funksjonssvikt og eventuelle lekkasjer. Sen avrenning fra servant bør undersøkes nærmere for å forhindre tette avløp og redusert brukervennlighet.



Toalettrom i kjeller



Servant for toalettrom er plassert i tilstøtende gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak av eldre dato. Stoppekran er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vannledningene fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes imidlertid at rørene har høy alder, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader og behov for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene på grunn av høy alder, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som kan oppstå ved plutselige rørbrudd.

Videre bør anlegget følges opp jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svekkelser eller lekkasjer på et tidlig tidspunkt.



Stoppekran fra byggeår

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast. Sluker i kjellergulv er soilluk og ukjent om avløpsrør i gulv er soillør eller plastrør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er, som tidligere nevnt, registrert sen avrenning fra servant på toalettrom i kjeller. For øvrig fremstod avløpet med normal funksjon ved befarings. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til sen avrenning fra servant på toalettrom i kjeller, samt kontrollere lufting av kloakk.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert funksjon på avløpssystemet, økt risiko for tilstopping, samt fare for luktproblemer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i de aktuelle rommene for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt inneklima.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig inneklima, noe som kan påvirke både bygningskonstruksjoner og helse negativt.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det opplyses at varmepumpen ble montert ca. 2017, men dette er noe usikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fjernstyringen av pumpen finnes ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør installeres eller anskaffes fjernstyring til varmepumpen for å sikre full funksjonalitet og brukervennlighet.

Manglende fjernstyring kan medføre redusert komfort og begrenset mulighet for optimal styring av inneklimaet.

Med tanke på alder bør det også vurderes å utføre service på varmepumpen for å sikre driftssikkerhet og forlenge levetiden.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom i kjeller. Skapet med sikringer opplyses å være utskiftet i 2010.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det foreligger ingen opplysninger om når oppgraderinger av det elektriske anlegget er gjennomført.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent Montering av nytt sikringskap er utført av Nyvold Elektro AS. Ut over dette foreligger det ingen opplysninger.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er ikke fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd.



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i 1. etasje. Brannslukkingsapparat må byttes og det må påregnes montering av røykvarslere i kjeller og 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarslere i 2. etasje og i kjeller.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om alder på drenering eller utvendig fuktsikring ved den eldste delen av boligen. Dreneringen ved tilbygget del er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten ved tilbygget har løsnet fra klemlisten, noe som medfører økt risiko for fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur.

Det er registrert, som tidligere nevnt, stedvis kalkutslag på gulv og nedre del av grunnmur. Dette kan være forårsaket av slitt drenering, mangelfull utvendig fuktsikring eller kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmursplasten ved tilbygget bør festes på nytt til klemlisten for å hindre fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur.

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å utbedre drenering og utvendig fuksikring, spesielt ved den eldste delen av boligen, for å redusere risikoen for fuktskader og videre kalkutslag på gulv og grunnmur.



Grunnmursplast har løsnet fra klemlist ved tilbygg

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren i den eldste delen av kjelleren er utført i betong/betongstein. Det opplyses at grunnmuren under kjøkkenet og deler av stuen er fra før oppføringen av nåværende bolig, og at det tidligere har stått en annen bygning på stedet.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres noen sprekker i grunnmur i bod. Grunnmuren har stedvis utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å pusse igjen sprekke og følge med på eventuell negativ utvikling for å forhindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen. I tillegg bør utvendig grunnmur stedvis pusses for å beskytte mot videre slitasje.



Utvendig slitasje grunnmur



Sprekk i grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg

Beskrivelse

Tilbygget har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmuren fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren ved kjellernedgang er av lettklinkerblokker.

Årstall: 2019

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en sprekke i overgangen mellom grunnmur og forstøtningsmur ved kjellernedgangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekken med gjenpussing for å forhindre videre oppsprekking og redusere risikoen for frostspreng, som kan føre til ytterligere skader på muren.



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Øvre del av tilbygget ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri for å vurdere eventuelle flomrelaterte risikofaktorer. Siden øvre del av tilbygget ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, kan dette medføre økt risiko for vannskader og behov for ytterligere sikringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyses å være fra ca. 2019. Det er privat vannforsyning fra Vognill Vassverk. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør. Usikkert om vann og avløpsrør er lagt helt inn i boligen eller om avsluttet ved utvendig grunnmur. TG er satt ut i fra alder og at vann og avløp hadde normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

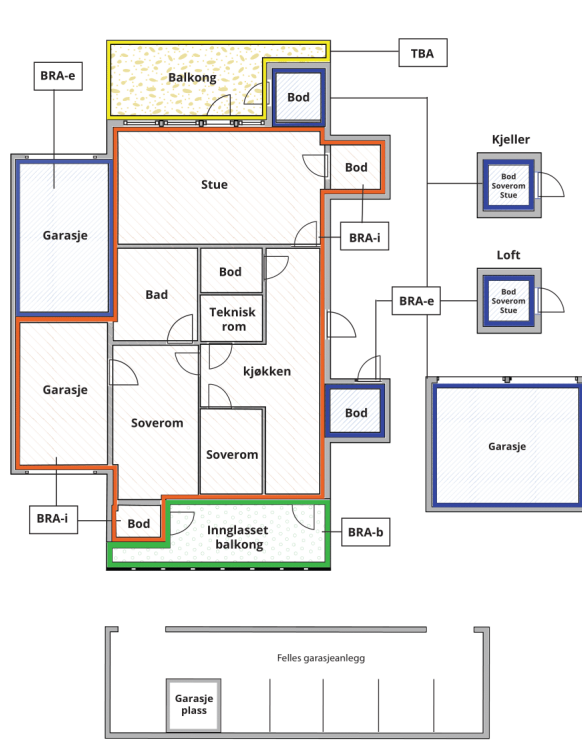
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

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)				
Kjeller	116			116			116
1.Etasje	126			126	64		126
2.Etasje	97			97	13	23	120
SUM	339				77	23	362
SUM BRA	339						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom kjeller, bad kjeller, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7		
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, stue 2, soverom		
2.Etasje	Gang, bad 2.etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, loftstue, kott, lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for bruksendring samt for tilbygg og påbygg datert 08.05.2026.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Åsmund Hoel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	233	34		0	1357.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrtrøråket 22

Hjemmelshaver

Hoel Arne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.01.2026		Gjennomgått	52	Nei
Egenerklærings skjema	05.01.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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