





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Oldervegen 5, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 288, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 11741-1524

Referansenummer: UV6525

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS



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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset 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



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 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.

! 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

Boligen er oppført i 2 etasjer over kjeller med grunnmur i betongstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Det er gjennomført en del oppgraderinger etter 2010 blant annet med nytt bad, oppgradert elektrisk anlegg, ny drenering, ny utvendig kjellernedgang og nye ytterdører.

På grunn av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes utskiftninger/oppgraderinger. Dette gjelder blant annet vinduer og kjøkkeninnredning. Taktekingen er også av eldre dato. Balkongen har råde i rekkverk og usikker tetthet og bygging av ny balkong anbefales. Det anbefales en kontroll av pipe og avvik utbedres deretter.

Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater og er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Renner og beslag er i metall. Det opplyses at takrenner er utskiftet i 2010 og montert ny takstige i 2020, ellers ukjent alder på utvendige beslag. Befaring av nedløp og beslag er kun foretatt fra bakkenivå. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning. Det opplyses at utvendige fasader sist ble overflatebehandlet i 2016.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er innvendig kledd skråhimlinger samt hanebjelkeloft med synlig konstruksjon og ventiler i gavlspisser, ellers ingen spesiell lufting. Det ble i 2014 foretatt etterisolering i gulv mot 2. etasje samt mellom sperrer i yttertak.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 1975-1986 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Det er 3 vinduer med 2-lags glass datert 2018 i 2. etasje. Vinduene fremstår i god stand.

Boligen har hovedinngangsdør fra 2014 og balkongdør med 3-lags glass datert 2022. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Kjellerdør i tre.

Det er etablert en balkong mot øst med tilkomst fra gang i 2. etasje. Balkongen er oppført i tre og tekket med sinkplater.

Det er etablert tretrapp ved hovedinngangen samt i utvendig kjellernedgang.

Det ble etablert ny utvendig kjellernedgang i 2010. Det er støpt gulv og vegger oppmurt av leca. Rekkverket er i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Montert mdf plater på vegger i stue i 2010 og ellers malt overflater i 1. og 2. etasje i 2010, nytt gulvbelegg i soverommene og på toalettrom i 1. etasje samme år. Nytt gulvbelegg i gang i 2. etasje. Nytt gulv i kjøkken samt maling av overflater i kjøkken samt gang i 1.

og 2. etasje. Malt kjellervegger i 2025.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er tatt.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med tilkoblet vedovn fra 2016 i stue. Siste kontroll er gjennomført 14.11.2016 og siste feiing 26.06.2023. Sotluke er etablert i kjeller.

Gulvet er av betong. Veggene har pusset og malt betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp lukket utførelse opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.

Kjellertrappen er en tretrapp som er åpen mellom trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Dørene er av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør og fra innredning er målt til ca 30mm.

Vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk og belegg fremstår i god stand.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnise. Utstyr og innredning fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er heldekkende metallbeslag med oppvaskkum og utslagsvask. Det er veggskap over komfyr av nyere dato. Eier mener å huske at det ble lagt opp rør for fremtidig oppvaskmaskin, men dette er usikkert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har pusset og malt overflate på vegger og støpt gulv uten sluk. Rommet er ventilert via lufteløp i pipe. Det er opplegg for vaskemaskin.

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalter i dørbled. Det opplyses at wc er utskiftet i 2016. Ellers er veggoverflater, servant og røropplegg av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Det opplyses at vannledninger fra kjøkken er utskiftet i 2010 (vannrør for vaskemaskin i kjøkkenbenk er av eldre dato) og fra bad i 2015 ellers vannledninger av eldre dato i toalettrom. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjeller. Det opplyses at vannmåler er utskiftet i 2020.

Det er i hovedsak avløpsrør av plast, men kobberrør fra byggeår fra servant i toalettrom. Det er soilsluk fra byggeår i kjellerbod og ukjent om rør i kjellergulv er utskiftet etter byggeår. Det opplyses at avløpsrør fra bad er utskiftet i 2015 og deler (Ikke skiftet i

Beskrivelse av eiendommen

kjøkkenbenk) av avløpsrør fra kjøkken i 2020. Avløpsrør fra wc opplyses å være utskiftet i 2010. Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegger. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskekjeller. Sikringsskap med automatsikringer fra 2010 er etablert i 2. etasje. Tensio har gjennomført kontroll av anlegget i 14.11. 2022 og avvik er utbedret i 2023. Det er ikke montert lys i tidligere vaskerom i kjeller. Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen og utvendig fuktsikring opplyses å være fra 2010. Bygningen har grunnmur i betongstein. Tomten er opparbeidet med plen og har asfaltert innkjørsel. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendige vann og avløpsrør frem til kommunal tilkobling ble skiftet i forbindelse med utskifting av drenering i 2010. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

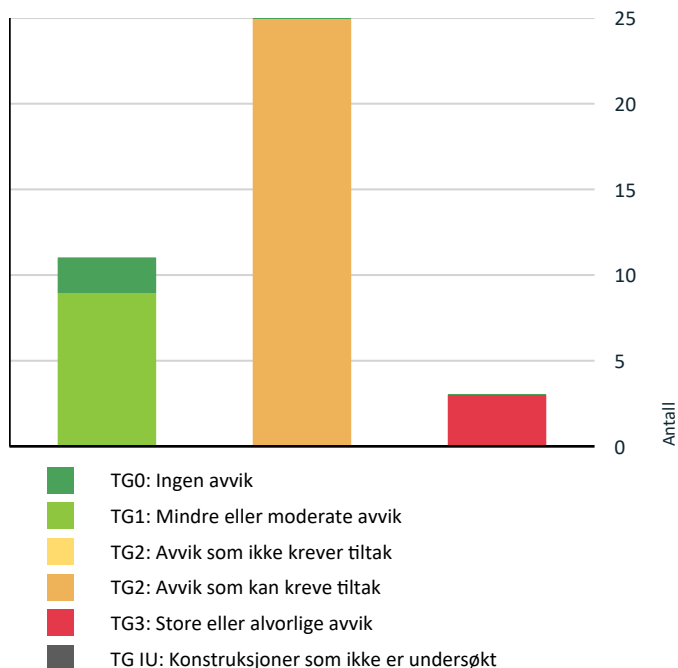
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Ut over at kjellergang er tatt i bruk som vaskekjeller stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

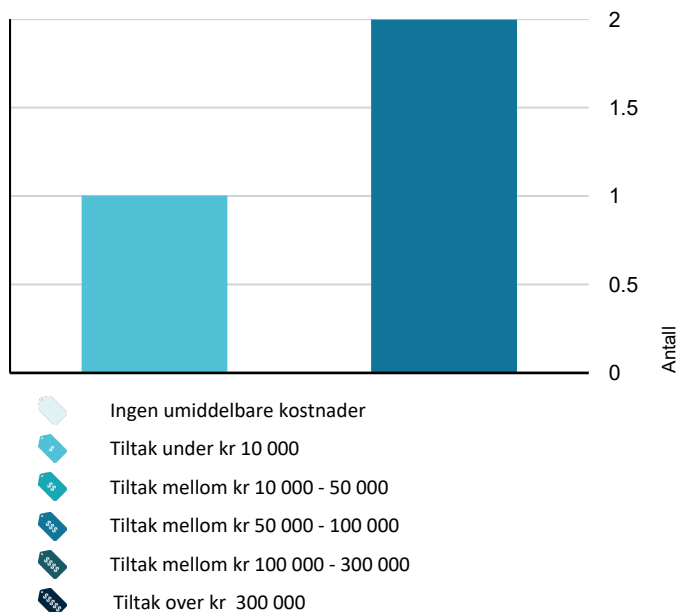
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kaldloft er kun besiktiget fra luke da hele konstruksjonen var isolert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendig kjellertrapp [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør i kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 - ❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

 - ❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 - ❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 - ❗ Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

 - ❗ Spesialrom > 1.Etasje > 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 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 - ❗ Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsbehov

Kommentar
Ifølge Ambita

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	2010: Oppgradert det elektriske anlegget blant annet med ny innmat i sikringsskapet. Ny drenering, nye avløpsrør, nye rør kjøkken, nye koblinger m.m, muring av ny kjellernedgang, ny utvendig trapp til hovedinngang, mdfplater i stue, maling overflater hele huset innvendig bortsett fra kjeller, nye takrenner, legging av gulvbelegg alle soverom. Nytt avløp fra wc i 1.etasje.
2011	Modernisering	Byttet kjøkkenbatteri, rørkobling til oppvaskmaskin.
2014	Modernisering	Isolering kaldloft, ny ytterdør,
2015	Modernisering	Totalrenovert bad.
2016	Modernisering	Montert ny vedovn.
2017	Modernisering	Utvendig overflatebehandling av fasader.
2019	Modernisering	Nytt gulv kjøkken, nytt kjøkkenskap, opplegg ny strøm til vifte og utskiftninger ledninger og koblingsboks, renovering trapp fra 1 til 2 etg, vedlikehold maling av overflater kjøkken, gang 1. og 2. etg, Nytt gulvbelegg i gang 2. etasje.
2020	Modernisering	Ny utvendig takstige, ny rørrinnfatning peisinnslag, ny vannmåler kjeller.
2022	Modernisering	El.kontroll.
2023	Modernisering	Utbedring etter el.kontroll. Service varmepumpe. Laget ny utvendig kjellertrapp.
2024	Modernisering	Utskifting av bryter fra kjeller til 1. etg, festet stikkontakter.
2025	Modernisering	Maling av vegger i kjeller, spakling deler av mur, primer av aktuelle steder, primer utvendig mur ved kjellernedgang, tetting av hakkespetthull panel 2. etg, skifte av tak med papp til utvendig del for varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Årstall: 1976

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekingen og undertaket har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres at det er foretatt tetting av et hull på taksida mot nord. (Tidligere lufting av kloakk?)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder anbefales observasjoner av taktekingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og beslag er i metall. Det opplyses at takrenner er utskiftet i 2010 og montert ny takstige i 2020, ellers ukjent alder på utvendige beslag. Befaring av nedløp og beslag er kun foretatt fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Snøfangere mangler på deler av taket, men snøfangere var ikke et krav ved byggeåret. Det bemerkes også at beslag over vindskibord stedvis ikke er tilstrekkelig festet, samt at takrenne over hovedinngang har nedbøy på grunn av snø/ispåvirkning. Det ble registrert frostspreng i ett taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere der dette mangler, samt utbedring/utskifting av renner og beslag med nedbøy og frostspreng.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning. Det opplyses at utvendige fasader sist ble overflatebehandlet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av museklosser bak overbord. Dette var tidligere en vanlig benyttet metode. Panelet har noe sprekk/sitasje spesielt i solvegger. Det bemerkes også et hull etter hakkespett på østvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av panel med sprekk. Eier opplyser at hull etter hakkespett vil bli utbedret før salg. Utbedring av lufting må gjøres i forbindelse med utskifting.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er innvendig kledde skråhimlinger samt hanebjelkeloft med synlig konstruksjon og ventiler i gavlspisser, ellers ingen spesiell lufting. Det ble i 2014 foretatt etterisolering i gulv mot 2. etasje samt mellom sperrer i yttertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det var på befaringdagen isolert mellom sperrer på kaldloft. Ved fjerning av en isolasjonsplate ble det registrert misfarging og fukt i taktro. Dette skyldes kondensering mellom taktro og isolasjon på grunn av manglende luftesjikt. På grunn av isolasjon var det ikke mulig med kontroll i forhold til eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonen mellom sperrer på kaldloftet er fjernet etter befaring, slik at kondens kan tørkes ut. Det anbefales jevnlig observasjoner av hanebjelkeloftet med tanke på eventuell kondensering og for tidlig å kunne oppdage lekkasjer. Eventuell muggsopp bør vaskes bort.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass datert 1975-1986 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres ett vindu med punktert glass i 2. etasje samt ett vindu med sprekk i glass i kjeller. Vinduene er generelt slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje må det påregnes utskiftinger.



📍 TG 1 Vinduer - 2

Det er 3 vinduer med 2-lags glass datert 2018 i 2. etasje. Vinduene fremstår i god stand.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

📍 TG 1 Dører

Boligen har hovedinngangsdør fra 2014 og balkongdør med 3-lags glass datert 2022. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdør i kjeller

Kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og etablering av tettelister.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong mot øst med tilkomst fra gang i 2. etasje. Balkongen er oppført i tre og teknet med sinkplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreres råte i rekkverk samt at sinkplater på gulv har usikker tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og usikker tilstand på bærende konstruksjon anbefales oppføring av ny balkong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp ved hovedinngangen samt i utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trapp ved hovedinngang har rekkverk lavere enn krav samt har åpninger større enn 10cm. Trappen har behov for overflatebehandling. Det mangler håndløpere i trappeløp i utvendig kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med trapp ved hovedinngang anbefales overflatebehandling samt heving av rekkverk og redusering av åpninger i rekkverk. Montere håndløpere i trappeløp ved utvendig kjellertrapp.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det ble etablert ny utvendig kjellernedgang i 2010. Det er støpt gulv og vegger oppmurt av leca. Rekkverket er i tre.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er for lavt i forhold til krav. Det bemerkes også at vegger i trappenedgangen ikke er pusset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales heving av rekkverk samt pussing av veggoverflater.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Montert mdf plater på vegger i stue i 2010 og ellers malt overflater i 1. og 2. etasje i 2010, nytt gulvbelegg i soverommene og på toalettrom i 1. etasje samme år. Nytt gulvbelegg i gang i 2. etasje. Nytt gulv i kjøkken samt maling av overflater i kjøkken samt gang i 1. og 2. etasje. Malt kjellervegger i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noen bulker i gulvbelegget i ene soverommet samt at skjøt på belegg i gang i 2. etasje ikke er sveiset. I 1. etasje er parkettgulv i stue slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noen oppgraderinger av overflater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Det ble målt en høydeforskjell på ca 20mm gjennom rommet i gang i 1. etasje, ellers kun mindre avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik dette fremstår på befaringdagen.

TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er tatt.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med tilkoblet vedovn fra 2016 i stue. Siste kontroll er gjennomført 14.11.2016 og siste feiing 26.06.2023. Sotluke er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Sotluke er skadet

Ene hengsel på sotluke er ødelagt. Pipa har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skade på sotluke må utbedres/skiftes. Med tanke på alder på pipa kan det ikke utelukkes at pålegg om etablering av stålrør i pipeløp kan komme men det foreligger pr dato ikke pålegg om dette. Det anbefales en kontroll av pipe/ildsted og eventuelle pålegg utbedres deretter. Det er tatt høyde for etablering av stålrør i pipeløp samt utbedring av sotluke i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har pusset og malt betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis kalkutslag i nedre kant av grunnmur, noe som er en indikasjon på noe fuktinntrengning. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av forholdet. Det er ikke behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen, men lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke i kjelleren.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp lukket utførelse opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendig kjellertrapp

Kjellertrappen er en tretrapp som er åpen mellom trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

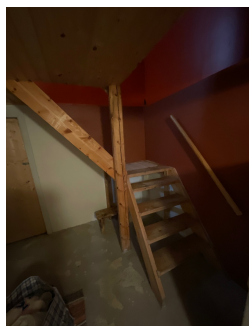
Trappen mangler rekkverk og delvis håndløper på vegg i trappeløp. Åpninger mellom trinn er over 100mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Rekkverk må monteres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Dørene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Det bemerkes også vindt dørblad på en kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstell: 2015

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstell: 2015

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke benyttet vannfast plate i tak i dusjon, uten at det ble registrert skader på grunn av dette. Det bemerkes også at det ikke er etablert monteringslist i nedre kant av veggplater, men det registreres at det er smurt med silikon i underkant av platene i dusjsone.

Det anbefales fornying av silikonfuge i nedre kant av veggplater. Overflatebehandling av takplater i dusjsone ved behov.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør og fra innredning er målt til ca 30mm. Vannsikkerheten i rommet er ivarettatt.

Årstell: 2015

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



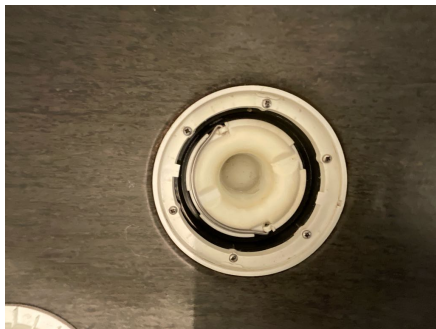
2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk og belegg fremstår i god stand.

Årstill: 2015

Kilde: Faktura e.l



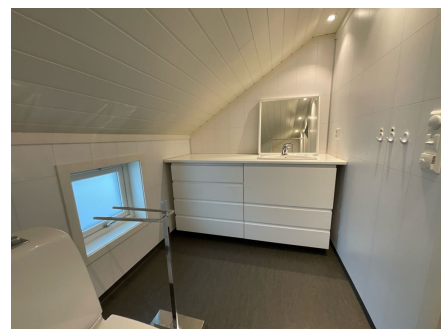
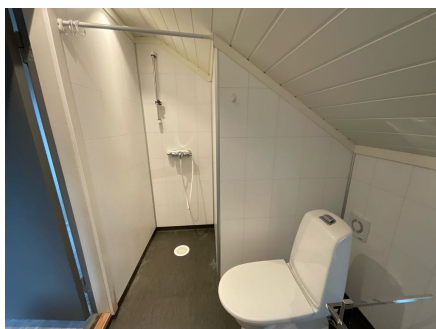
2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnisje. Utstyr og innredning fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstill: 2015

Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstill: 2015

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

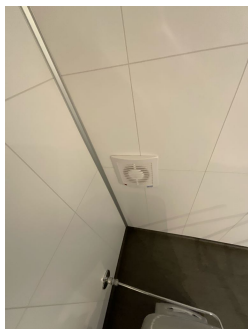
Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Eier opplyser at dette vil bli utført før salg.



2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er heldekkende metallbeslag med oppvaskkum og utslagsvask. Det er veggskap over komfyr av nyere dato. Eier mener å huske at det ble lagt opp rør for fremtidig oppvaskmaskin, men dette er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det anmerkes at en skyvedør i overskap ikke går å åpne samt enkelte dører henger ikke helt igjen ved lukking. Nye overskap fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Med tanke på alder og mangler på brukerfunksjoner (Oppvaskmaskin etc) kan utskifting av innredningen vurderes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler et filter under avtrekksviften. Viften fremstår ellers med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at filter vil bli skiftet før salg.



SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har pusset og malt overflate på vegger og støpt gulv uten sluk. Rommet er ventilert via lufteløp i pipe. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rommet er ikke bygget som et våtrom med sluk. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet vil lekkasjevann kunne trenge inn i tilstøtende rom via dørterskler. Det er sluk i et tilstøtende rom. Det registreres at betonggulvet er slitt. Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv og nedtre del av grunnmur, noe som kan være relatert kapilært fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å flytte vaskemaskin og bereder til rommet med sluk, eventuelt montere vannstoppsystem.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalter i dørblad. Det opplyses at wc er utskiftet i 2016. Ellers er veggoverflater, servant og røropplegg av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at wc ikke festet til gulv. Det bemerkes også at servant og røropplegg er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Wc må festes til gulv og eier opplyser at dette vil bli gjort før salg. Det anbefales å etablere elektrisk avtrekksvifte i toalettrommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og av kobber. Det opplyses at vannledninger fra kjøkken er utskiftet i 2010 (vannrør for vaskemaskin i kjøkkenbenk er av eldre dato) og fra bad i 2015 ellers vannledninger av eldre dato i toalettrom. Stoppekran og vannmåler er etablert i vaskekjeller. Det opplyses at vannmåler er utskiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger i toalettrom. Vannledninger fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik funksjonen er i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på rør fra toalettrom.



TG 2 Avløpsrør

Det er i hovedsak avløpsrør av plast, men kobberør fra byggeår fra servant i toalettrom. Det er soilsluk fra byggeår i kjellerbod og ukjent om rør i kjellergulv er utskiftet etter byggeår. Det opplyses at avløpsrør fra bad er utskiftet i 2015 og deler (Ikke skiftet i kjøkkenbenk) av avløpsrør fra kjøkken i 2020. Avløpsrør fra wc opplyses å være utskiftet i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte avløpsrør samt på soilsluk i kjeller. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende lufting av kloakk. Avløpsrør fra toalettrom samt soilsluk og eventuelle rør fra byggeår i kjellergulv anbefales skiftet.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegger.

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskekjeller.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere fast strømtilkobling for varmtvannstanken, men dette var ikke et krav ved installasjonsåret.



📌 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringskap med automatsikringer fra 2010 er etablert i 2. etasje. Tensio har gjennomført kontroll av anlegget i 14.11. 2022 og avvik er utbedret i 2023. Det er ikke montert lys i tidligere vaskerom i kjeller.

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 tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny tilkobling for kjøkkenvifte samt ny stikk og kabel for benkearmatur i 2016. Installasjon bad i 2015. Utbedret diverse avvik etter el-tilsynsrapport i 2023. Ny lysbryter for kjeller montert i 1. etasje og festet stikkontakter i 2024.

Inntak og sikringskap

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

Tensio utførte kontroll av anlegget i 2022 og avvik ble utbedret av Nyvold Installasjon i 2023. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget hvert 5. år.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig 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 er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og utvendig fuksikring opplyses å være fra 2010.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten er ikke klemt med klemlist ved kjellernedgang. Dreneringen vurderes ut over dette og fungere som tiltenkt. Det ble registrert fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur, men dette kan skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes da det ikke ble benyttet plast under betonggulv ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at grunnmursplast klemmes med topplisr ved kjellernedgang.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlige sprekker i grunnmuren på befaringsdagen. Muren har noe slitasje og mangler utvendig puss i kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og pussing av grunnmur i kjellernedgang.



TG 2 Terrenghorhold

Tomten er opparbeidet med plen og har asfaltert innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at asfalten er oppsprukket. Tomten var delvis snødekt på befaringsdagen og dette er derfor ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kunne påregnes utbedring av asfalt i innkjørsel.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at utvendige vann og avløpsrør frem til kommunal tilkobling ble skiftet i forbindelse med utskifting av drenering i 2010. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

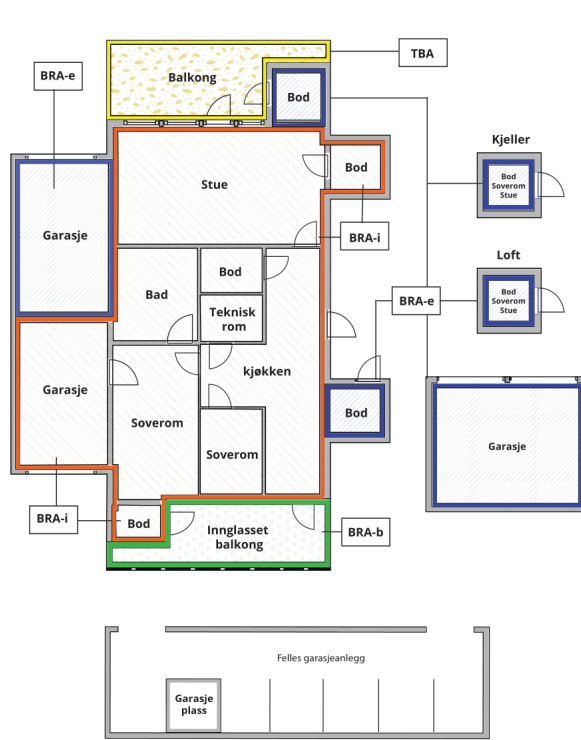
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

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)				
Kjeller	48			48			48
1.Etasje	52			52			52
2.Etasje	44			44	4	8	52
SUM	144				4	8	152
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskekjeller, Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Trapperom		
2.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ut over at kjellergang er tatt i bruk som vaskekjeller stemmer byggemeldte tegninger med dagens bruk.

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering

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	93	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Anne Lise Fløttum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	288	82		0	1182.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Oldervegen 5

Hjemmelshaver

Fløttum Anne Lise

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	19.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	28.02.2025		Gjennomgått	18	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** 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 ulike definisjoner 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV6525>

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