


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sunndalsvegen 434 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 262, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 11741-1689

Eiendomsverdi ref nr: BS8688

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  
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.

## 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 i 2 etasjer over kjeller og med tilbygg i en etasje over kjeller. Grunnmuren er i støpt betong under hoveddelen og av lettklinkerblokker under tilbygg. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Det er etablert terrasse med papptekking over tilbygget. Etasjeskillet er i tre og vinduer med 2 og 3-lags glass og koblet glass. Boligen har oppgraderingsbehov og tiltak må påregnes. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak 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.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning fra 1965, og fra ca. 1979 på tilbygget. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er ingen spesiell lufting av konstruksjonen. Tilkomst til kaldloftet er via uisolert luke i taket i 2. etasje.

Det er flatt tak med terrasse over tilbygget. Konstruksjonen er oppført som en lukket konstruksjon med ukjent oppbygning. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1978-1980 samt to blyglassvinduer fra byggeår. Kjellervinduene er med koblet glass fra byggeår.

To vinduer har skader ut over normal slitasje.

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret og terrassedører med 2-lags glass datert 1980. Ytterdør i kjeller av ukjent alder. Det er etablert en betongplattning mot sør med adkomst fra stue via trapp. Det ble ikke registrert synlige sprekker/skader på befaringsdagen.

Det er etablert en terrasse over inngangspartiet med tilkomst fra gang i 2. etasje. Terrassen er tekket med papp og har rekkverk i tre. Trappen ved hovedinngangen er utført i strekkmetall. Trappen opp fra terrassen er i tre. Utvendig kjellertrapp er i betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater er i hovedsak av eldre dato. Enkelte oppgraderinger er foretatt, men det er ukjent når dette er gjort.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Boligen har etablert teglsteinspipe og vedovn i peisestue. I stuen er det montert åpen peis. I kjelleren er det tilkoblet et åpent ildsted. Sotluke er etablert i vaskekjeller.

Siste kontroll og feiing er utført 21.02.2020.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje.

Boligen har malt tretrapp ned til kjelleren.

Innvendig har boligen finérdører og fyllingsdører fra byggeåret.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1.etasje

Badet er av eldre dato.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har panelplater. Ukjent alder på vegger og tak.

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall fra gulv ved dør og mot nedsenk for sluk sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 50mm.

Rommet er oppvarmet med stråleovn over dør.

Det er eldre soilsluk og malt gulv med underliggende epoksymaling.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det opplyses at servantskapet er utskiftet i senere tid. Det er naturlig ventilering ved ventil i vindu.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved underliggende konstruksjon ved sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

#### Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har malt betonggulv og tapet på veggene. Av utstyr finnes servantskap og badekar med dusj. Sluket er et sluk av eldre dato, og rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskelen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har støpt gulv og pusset overflate på vegger. Sluket er et plastsluk, og rommet har naturlig ventilasjon via ventil i grunnmuren.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret samt av plast. Enkelte rør, blant annet i kjellergulvet, er skiftet ut, men det er ukjent når dette er gjort. Kloakken er luftet over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer med ventiler, samt ventiler i grunnmuren.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet.

Sikringssskap med automatsikringer er etablert på gang i 2. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur under hoveddelen og lecamur fra 1979 under utbygget.

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i forbindelse med mur under veggutstikk ved hovedinngangen.

Tomten er opparbeidet med plen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er ifølge kommunal info fra ca 2013. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er av ukjent alder. Det er privat vannforsyning fra Skjærdøla vassverk via private stikkledninger. Septiktanken opplyses å være av glassfiber og er fra ca 2013. Det opplyses at pumpe i tanken er ny i 2025.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

[Gå til side](#)

Det ble registrert enkelte avvik i forhold til helse,miljø og sikkerhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

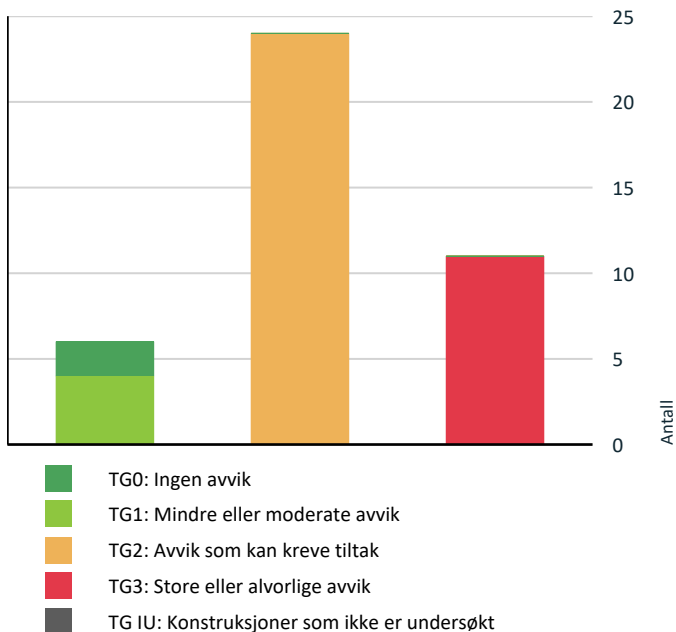
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygningstegninger av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Tegninger av øvrige etasjer finnes ikke i kommunens arkiver og er derfor ikke vurdert. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

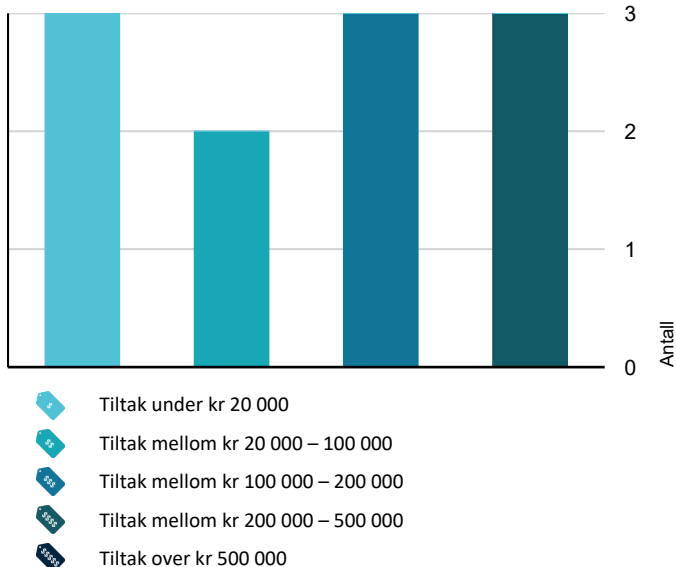
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll 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. Enkelte årstall i rapporten kan avvike da det blant annet er usikkert byggeår på bolig og tilbygg.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon - Vestvegg [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Ved hovedinngang [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1965

### Kommentar

Tomten er fradelt i 1952 så usikkert om boligen ble bygget like etter 1952 eller i 1965 som står anført i matrikkel.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

### Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Ut i fra byggetegning ser det ut til at inngangspartiet kan være tilbygget i 1979.
2010	Modernisering	Nye utvendige avløpsrør i ca 2010.
2025	Modernisering	Ny pumpe i septiktanken.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak 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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking og undertak har passert forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og skader som ikke nødvendigvis er synlige ved befaring fra bakkenivå.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Med tanke på alder på taktekkingen og undertaket anbefales utskifting.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og beslag er generelt slitte, og det er registrert frostspreng i ett taknedløp.

Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren.

Takstigen er en eldre bølgestige og er i dag ikke godkjent for bruk.

Det er usikker tetting rundt luftelyren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmuren for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Slitte renner og beslag bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse.

Takstigen må byttes ut med en godkjent løsning for å sikre trygg adkomst for feier og unngå pålegg fra myndighetene.

Tetting rundt luftelyre bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for vanninntrenging. I forbindelse med utskifting av takteking må det samtidig påregnes utskifting av beslag.

# Tilstandsrapport



Eldre bøylestige.



Frostspreng i taknedløp.



Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren.



Ikke tilfredstillende tette rundt luftelyre.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning fra 1965, og stående kledning fra ca. 1979 på tilbygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen på sør-, nord- og østvegg har generell slitasje og spredte råteskader. Det er ikke etablert lufting bak panelet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning med råteskader bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting bak panelet for å hindre videre fukt- og råteskader. Manglende lufting og råteskader kan føre til forringelse av veggkonstruksjonen og økt risiko for omfattende reparasjonsbehov.



Spredte råteskader

## TG 3 Veggkonstruksjon - Vestvegg

### Beskrivelse

Veggen har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har liggende bordkledning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er registrert slitasje og råteskader i vestveggen. Ved utskifting av panelet bør den bakenforliggende konstruksjonen undersøkes nærmere for eventuelle skader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utskifting av råteskadet kledning på vestveggen, og den bakenforliggende konstruksjonen bør undersøkes for eventuelle skjulte skader. Manglende utbedring kan føre til ytterligere nedbrytning, fuktskader og redusert bæreevne i veggkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råteskader i panelet

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er ingen spesiell lufting av konstruksjonen. Tilkomst til kaldloftet er via isolert luke i taket i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder ved pipe og ved takgjennomføring for lufting av kloakk. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringdagen. Det er mangelfull isolering mot underliggende etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting og isolering av takkonstruksjonen bør utbedres i forbindelse med utskifting av taktekkingen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Fuktskjolder ved pipe og takgjennomføring bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

# Tilstandsrapport



Det ble ikke registrert fuktavvik på befaringdagen.



Fuktskjolder ved takgjennomføringer.

## TG 3 Takkonstruksjon/ utbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er flatt tak med terrasse over tilbygget. Konstruksjonen er oppført som en lukket konstruksjon med ukjent oppbygning.

**Årstall:** 1979

**Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert råteskader ved raft. Årsaken til skadene er ikke avklart, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke omfang og årsaksforhold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak til råteskadene ved raft.

Råteskadede konstruksjoner må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og følgeskader på bygningen. Kostnadsestimatet forutsettes at det ikke er omfattende skader i bærende konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1978-1980 samt to blyglassvinduer fra byggeår. Kjellervinduene er med koblet glass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene er generelt slitte. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punkteringer over tid. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduene.

Slitte karmen og sprekker i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

På grunn av vinduenes alder er det også økt risiko for punkteringer i glassene over tid, noe som kan medføre ytterligere skade og behov for utskifting.



## TG 3 Vinduer - 2

### Beskrivelse

To vinduer har skader ut over normal slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert tegn til råte i karmen på ett vindu i 2. etasje.

Vinduet på badet i 2. etasje er uttett mellom vindusramme og karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet med råteskader i karmen bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Vinduet på badet i 2. etasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tett overgang mellom ramme og karm, slik at fukt ikke trenger inn og forårsaker skader på omkringliggende bygningsdeler. Estimert kostnad gjelder utskifting av to vinduer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vindu med tegn til råte

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeåret og terrassedører med 2-lags glass datert 1980. Ytterdør i kjeller av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene fremstår generelt som slitte, og det er registrert tegn til fuktopptrekk i karmen på kjellerdøren. Begge terrassedørene tar i karm ved åpning og lukking.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører og karm for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader, varmetap og funksjonssvikt.

Sprekker og fuktopptrekk kan føre til råte og redusert levetid på dørene, samt problemer med å åpne og lukke dem.



Terrassedør i 2. etasje



Terrassedør i 1. etasje



Hovedinngangsdør.



Tegn til fuktopptrekk i kjellerdøren

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en betongplating mot sør med adkomst fra stue via trapp. Det ble ikke registrert synlige sprekker/skader på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse over inngangspartiet med tilkomst fra gang i 2. etasje. Terrassen er tekket med papp og har rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert råteskader i raftekassen, noe som kan skyldes utettheter i forbindelse med feste for rekkverk.

Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i den underliggende gangen.

Papptekkingen på terrassen er slitt, og det er registrert råte i rekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trekledning og rekkverk må skiftes ut, og papptekkingen på terrassen må fornyes for å hindre fuktinntrengning og videre skadeutvikling.

Det bør foretas kontroll av bærende konstruksjon i forbindelse med den synlige skaden i raftekassen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere råteskader og potensielle lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser. Kostnad for utbedringer er medtatt under takkonstruksjon tilbygg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskader i rekkverk.

## **TG 2** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trappen ved hovedinngangen er utført i strekkmetall. Trappen opp fra terrassen er i tre. Utvendig kjellertrapp er i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Tretrappen opp fra terrassen er slitt.  
Nederste trinn på strekkmetalltrappen har noe bevegelse.  
Kjellertrappen har noen mindre betongskader.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Tretrappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusert sikkerhet.

Nederste trinn på strekkmetalltrappen bør festes eller repareres for å unngå økt risiko for fall og personskader.

Betongskader på kjellertrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for ulykker.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater er i hovedsak av eldre dato. Enkelte oppgraderinger er foretatt, men det er ukjent når dette er gjort.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Enkelte overflater har slitasje, men det ble ikke registrert vesentlige skader.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

Enkelte oppgraderinger bør påregnes for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere slitasje på overflatene. Manglende vedlikehold kan over tid føre til økt behov for utbedringer og redusert estetisk og teknisk kvalitet.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

I 1. etasje ble det foretatt målinger i stue og kjøkken. I stuen ble det målt 20 mm høydeforskjell over en avstand på 2 meter i området ved ovnen. På kjøkkenet ble det målt ca. 15 mm høydeforskjell gjennom rommet. I 2. etasje ble det målt ca. 40 mm høydeforskjell gjennom rommet på soverom mot nordvest. Ved måling i gang i 2. etasje var det kun mindre høydeforskjeller. Øvrige rom er ikke kontrollert.

## 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer normalt at eksisterende gulv fjernes, og at det utføres oppretting på bjelkelaget før nytt gulv monteres.

Skjevheter i eldre boliger anses som normalt, men store høydeforskjeller kan påvirke møblering, innredning og brukervennlighet, samt gi økt risiko for videre setninger eller skader på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Høydemåling i stue



Høydemåling i soverom i 2. etasje.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har etablert teglstainspipe og vedovn i peisestue. I stuen er det montert åpen peis. I kjelleren er det tilkoblet et åpent ildsted. Sotluke er etablert i vaskekjeller.

Siste kontroll og feiing er utført 21.02.2020.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Avstanden mellom røykrør fra vedovn i spisestue og brennbart materiale er mindre enn 300 mm, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhetsavstand.

Ildstedene er av eldre dato og er ikke rentbrennende.

Pipen har passert forventet brukstid, og det bør vurderes etablering av stålrør i pipeløp for å ivareta sikkerheten.

Pipa er kledd med glava på kaldloftet, noe som reduserer muligheten for kontroll av eventuelle sprekker i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avstanden mellom røykrør og brennbart materiale må økes for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for brann.

Det bør vurderes å oppgradere ildstedene til rentbrennende modeller for å sikre bedre fyringseffektivitet og redusere forurensning.

Etablering av stålrør i pipeløpet bør vurderes, da pipen har passert forventet brukstid. Dette vil redusere risikoen for lekkasjer og branntilløp som følge av svekket piperør.

Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for en kontroll av pipe og ildsteder.

# Tilstandsrapport



Sotluke i vaskekjelleren.



Åpent ildsted i kjeller.



Åpen peis i stue i 1. etasje



Vedovn i spisestue.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er registrert salt- og kalkutslag i flere kjellerrom, samt synlig fuktighet i vaskekjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller begrense fuktgjennomtrenging i kjellervegger og -gulv, samt overvåke utviklingen over tid for å unngå ytterligere fuktskader.

Salt- og kalkutslag samt synlig fuktighet kan føre til forringelse av konstruksjonen, økt risiko for mugg- og råteskader, samt dårligere inneklima. Estimert kostnad gjelder kun rengjøring av innvendige overflater. Kostnad for utbedring er estimert under punkt "drenering"

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen fremstår med normal slitasje, men er forholdsvis smal.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret eller suppleres med tiltak for å bedre sikkerheten, da smale trapper øker risikoen for fall og ulykker.



Trapp til 2. etasje

## TG 3 Innvendige trapper - 2

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp ned til kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i understøttelsen av trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet understøttelse må utbedres eller skiftes ut for å sikre trappens bæreevne og forhindre fare for personskade ved bruk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for at trappen kan kollapse eller forårsake fallulykker.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskader i understøttelsen for trappen.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører og fyllingsdører fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

En kjellerdør tar i karm og en i gulv vedåpning og lukking. Dørene i alle etasjer er slitte og to dører i 2. etasje gar ikke i lås ved lukking. I 1. etasje er det løst dørhåndtak på dør mellom gang og stue.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas justering, vedlikehold eller utskifting av dører som tar i karm eller gulv, samt utbedring av løse dørhåndtak og låser som ikke fungerer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt slitasje, redusert funksjon og brukervennlighet, samt risiko for ytterligere skader på dører og tilhørende bygningsdeler.



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er av eldre dato.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og taket har panelplater. Ukjent alder på vegger og tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert silikonfuge i nedre kant av veggplatene.

Det registreres misfarging i taket over stråleovnen, noe som kan skyldes varmpåkjønning.

På visuelt grunnlag observeres det gulvmaling i nedre kant av veggplatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres silikonfuge i nedre kant av veggplatene for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Misfarging i taket over stråleovnen bør undersøkes nærmere da varmpåkjønningen kan medføre brannfare.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har malt/behandlet betong. Fall fra gulv ved dør og mot nedsenk for sluk sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 50mm. Rommet er oppvarmet med stråleovn over dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten er stedvis slitt, spesielt rundt WC.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å oppgradere gulvet for å sikre tilfredsstillende overflate og tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og videre slitasje på gulvet.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og malt gulv med underliggende epoksymaling.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

# Tilstandsrapport

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

Sluket er av en type som representerer et stilskifte fra byggeåret, og det er usikker tetting i overgangen mellom gulv og sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Det bør vurderes å skifte ut sluk og etablere ny, fagmessig membranløsning med korrekt tilslutning til sluk for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Estimert kostnad gjelder full oppgradering av rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det opplyses at servantskapet er utskiftet i 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdørene i dusjkabinettet er ikke festet i nedre kant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjdørene bør festes forsvarlig i nedre kant for å sikre stabilitet og forhindre at dørene løsner.



# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering ved ventil i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere bedre ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved underliggende konstruksjon ved sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har malt betonggulv og tapet på veggene. Av utstyr finnes servantskap og badekar med dusj. Sluket er et sluk av eldre dato, og rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskelen.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 20 mm fall fra gulvet ved døren og frem til nedsenkingen for sluk. Høydeforskjellen til topp slukrist er ca. 55 mm. Sluket er slitt, og det registreres stigning av vannnivået i sluket samt svært sen avrenning ved tapping i dusj og servant. Sen avrenning fra sluket kombinert med usikker tetting rundt sluket er uheldig med tanke på at lekkasjer kan oppstå.

Det er etablert skap i våtsonen ved badekaret, og det registreres at døren er fuktpåkjent. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftspalte ved dørterskelen. Utstyret i rommet er av eldre dato, og det registreres at håndtaket for kaldtvann på armaturet til servanten er defekt.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en høydeforskjell mellom benkeplatene i en skjøt, samt overflødig silikon på overflaten i en annen skjøt. På visuelt grunnlag er oppvaskmaskinens front ikke i flukt med øvrige fronter. Innredningen fremstår ellers med normal funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utbedres høydeforskjell mellom benkeplatene og fjernes overflødig silikon for å sikre jevn overflate og estetisk utseende. Fronten på oppvaskmaskinen bør justeres slik at den flukter med øvrige fronter, for å opprettholde helhetlig inntrykk og funksjonalitet.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lyset i ventilatoren virket ikke på befaringsdagen. Ut over dette fremsto ventilatoren med normal funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte pære eventuelt utbedre feil ved lyset.



## SPESIALROM

### KJELLER > VASKEKJELLER

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

## Beskrivelse

Vaskekjelleren har støpt gulv og pusset overflate på vegger. Sluket er et plastsluk, og rommet har naturlig ventilasjon via ventil i grunnmuren.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fukt i gulv og vegger, samt stedvis mosegroing og salt-/kalkutslag.

Ved bruk av krysslaser ble det målt tilstrekkelig fall mot sluket. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak med drenering og utvendig fuksikring for å redusere fuktbelastningen i kjelleren.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt forringelse av bygningsmaterialer og inneklime.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Vannledningene fremstod med normal funksjon på befaringsdagen.

#### 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.

Konsekvensen av ikke å gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader på grunn av alder på rørene.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret samt av plast. Enkelte rør, blant annet i kjellergulvet, er skiftet ut, men det er ukjent når dette er gjort. Kloakken er luftet over tak.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte av avløpsledningene har passert forventet brukstid. Det er usikker skjøt i avløpsrør fra bad i 2. etasje samt stedvis rust på støpejernsrørene. Det registreres bobling og nivåstigning/sen avrenning fra sluket i 2. etasje ved tapping i dusj og servant.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre usikre skjøter og vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt der det er registrert rust og tegn til redusert funksjon.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være lekkasjer, tette rør og vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon på avløpssystemet.



Usikker skjøt.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer med ventiler, samt ventiler i grunnmuren.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det anbefales service dersom dette ikke er gjennomført de siste årene, for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller redusert effekt.



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er etablert på gang i 2. etasje.

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 Enkelte deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret.**

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

**Ukjent Nyvold Elektro har utført arbeider på anlegget, men usikkert hva som er utført.**

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

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Samsvarserklæringer på utført arbeid 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, brantilløp 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 alder på deler av anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det er ikke fremlagtdokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

## Generell kommentar

Sikringsskapet er utskiftet , men ukjent når dette er gjort. Ellers er deler av anlegget fra byggeår.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

## Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Drenering og utvendig fuktsikring har passert forventet brukstid.

Det er registrert fukt i nedre del av grunnmur og i kjellergulvet, kombinert med salt- og kalkutslag.

Kapillært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes, da det ikke ble benyttet plast under gulvstøpen ved byggeåret.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av drenering og utvendig fuktsikring for å redusere risikoen for ytterligere fuktinntrengning i grunnmur og kjellergulv.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økte fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur under hoveddelen og lecamur fra 1979 under utbygget.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Muren viser også noe innvendig slitasje som følge av fuktpåvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å pusse igjen sprekker i grunnmuren for å redusere risiko for frostspreng og ytterligere skader på konstruksjonen.



## TG 3 Grunnmur og fundamenter - Ved hovedinngang

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i forbindelse med mur under veggutstikk ved hovedinngangen.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren ved veggutstikket har skjevhet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og skjevheter i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for fuktskader, setningsskader eller svekkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Terrenforhold

### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er ifølge kommunal info fra ca 2013. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er av ukjent alder. Det er privat vannforsyning fra Skjördøla vassverk via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Utvendige vannrør opplyses å være utskiftet men ukjent når dette er gjort. TG 2 settes på grunn av ukjent alder på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på når de utvendige vannledningene ble skiftet ut, for å kunne vurdere gjenværende levetid og risiko for fremtidige lekkasjer eller skader.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og levetid, noe som kan føre til uforutsette kostnader ved eventuelle feil eller brudd.

## TG 1 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken opplyses å være av glassfiber og er fra ca 2013. Det opplyses at pumpe i tanken er ny i 2025.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Offentlig informasjon



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det ble registrert enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk ved kjellertrappen samt ved trappen fra stue og ned til terrasse.

Det mangler håndløper i trappeløp ved alle trappene.

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

Det er ikke montert røykvarsler i kjeller.

Rekkverket på terrassen er lavere enn dagens krav.

Åpningene mellom trinnene i kjellertrappen er større enn 10 cm.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidpunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidpunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk ved kjellertrappen og ved trappen fra stue ned til terrasse, samt håndløper i alle trappeløp, for å redusere risikoen for fallulykker.

Brannslukkingsapparatet bør byttes ut da det er eldre enn 10 år, for å sikre at slukkeutstyret fungerer ved brann.

Røykvarsler bør monteres i kjelleren for å sikre tidlig varsling ved brann.

Rekkverket på terrassen bør forhøyes til dagens krav, og åpningene mellom trinnene i kjellertrappen bør reduseres til maks 10 cm, for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fall, spesielt for barn.

Det bør gjennomføres radonmåling i boligen for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

# 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

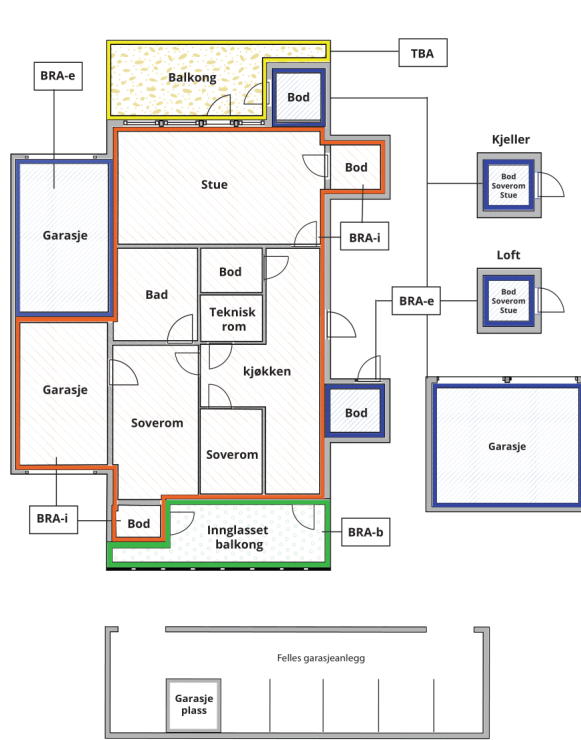
## Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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 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 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	58			58	
1.Etasje	63			63	8
2.Etasje	56			56	10
<b>SUM</b>	<b>177</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>177</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, vaskekjeller, gang		
1.Etasje	Vindfang, trappegang, gang, bad, stue, kjøkken		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningstegninger av 1. etasje stemmer med dagens bruk. Tegninger av øvrige etasjer finnes ikke i kommunens arkiver og er derfor ikke vurdert. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	262	6		0	990.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sunnalsvegen 434

### Hjemmelshaver

Berge Eva Gynnild

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	20.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått	61	Nei
Egenerklæringskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt.	Ingen		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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.