

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Granveien 4 , 7100 RISSA

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 122, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 21613-1195

Referansenummer: XV1715

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag 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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



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

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

I etterkant av befaringen har eier oversendt opplysninger om at det er foretatt en fasdevask og oppaling av enkelte overflater. Undertegnede har ikke vært på ny befaring for og kontrollere dette.

Takkonstruksjon i tre. Det er etablert kaldloft med adkomst via luke med stige i himling på hovedplanet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer opplyses i hovedsak og være fra 2004, men det er både eldre og nyere vinduer en dette. På befaringdagen er det påvist vinduer fra 1981, 2004, 2006 og 2020.

Bygningen har malte Ytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre.

Det er etablert terrasse med utgang fra stuen på hovedplanet og en terrasse med utgang fra soverom på hovedplanet, Videre er det etablert flere markterrasser rund om på eiendommen.

Det er etablert en trapp som følger terrenget mellom terrasse og garasjen (mot veien). Trappen er av trekonstruksjon og framstår med skader og stedvis store skjevheter.

Det gjøres oppmerksom på at utestuen på befaringen ikke ble inspisert innvendig grunnet lagrede gjenstander og manglende mulighet for kontroll. Det anbefals derfor en ytterligere kontroll nå forholden ligger til rette.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har utvendig mursteinspipe og vedovn.

På befaringdagen registreres det stedvis mangelfulle fuger i pipa på utsiden. Dette er i etterkant av befaringen utbedret av eier og det er oversendt bilder av at pipeløpet inne i pipa er av leca. Påviste skader ved befaringen er vurderes følgerlig og være av visuell karakter.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

Innvendige dører framstår uten synlige skader utover normal brukslitasje og vurderes og fungere som tiltenkt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Udokumentert vaskerom fra 2004.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Bad

Udokumentert våtrom fra 2004.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble ikke påvist synlige skader Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Bad/vaskerom

Udokumentert våtrom fra 2017. Rommet opplyses bygd av ufaglærte og bærer tydelig preg av dette og som følger av dette må rommet oppgraderes.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøvk kontroll og det kan med bakgrunn i de påviste avvik inne på badet ikke garanteres for at det ikke finnes skjulte skader en slik kontroll ville avdekke.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på hovedplan framstår uten synlig skader, men det gjøres oppmerksom på at rommet mangler ventilasjon og vil følgelig være utsatt for en økt fuktbelastning med påfølgende risiko for skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da dette var låst under befaringen.

Dett opplyses om vesentlige oppgraderinger av anlegget i 2014, men det er ukjent alder på deler av anlegget og det tas derfor utgangspunkt i at disse er fra byggeåret. Se eiers egen erklæring for utflytende informasjon vedrørende oppgradering.

Det er avløpsrør av plast. Avløps rør har ukjent alder og er følgelig vurdert som fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Udokumentert anlegg fra byggeåret. Det opplyses om oppgradering av anlegget i 2014 med nye kurser til kjøkken i sokkel, menutover dette er historikken ukjent.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da dette var låst under befaringen.

Dett opplyses om vesentlige oppgraderinger av anlegget i 2014, men det er ukjent alder på deler av anlegget og det tas derfor utgangspunkt i at disse er fra byggeåret. Se eiers egen erklæring for utflytende informasjon vedrørende oppgradering.

Det er avløpsrør av plast. Avløps rør har ukjent alder og er følgelig vurdert som fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Udokumentert el-anlegg fra byggeåret. Det opplyses om oppgradering av anlegget i 2014 med nye kurser til kjøkken i sokkel, menutover dette er historikken ukjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen har ukjent alder utover oppgradering på nord/vest vegg i 2020. Samtidig som utbedring ble det i følge eier foretatt en kamerakontroll av resterende drenering.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Synlige deler av grunnmuren framstår uten synlige skader eller behov for tiltak. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Boligen ligger i et skrånende området og overflatevann vurderes i hovedsak o gledes bort fra bygget, men det gjøres oppmerksom på at plenen på baksiden av boligen er ujevn og har flate partier som kan medføre at vann blir stående på eiendommen og gi en økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

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

[Gå til side](#)

Her vurderes HMS i bygget utafra dagens forskriftskrav. Avvik under kan i flere tilfeller være godkjente løsninger på tidspunktet boligen ble oppført selv om det ikke tilfredsstillter dagens forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På hovedplanet er det utført endringer i planløsningen: Trapperommet er innlemmet i soverommet og trappen flyttet til stuen, Dagens bad er på opprinnelige tegninger beskrevet som soverom og dagens vaskerom er beskrevet som bad. Utover dette gjøres det oppmerksom på at tilbygget som inneholder entreen ikke er inntegnet på mottatte tegninger.

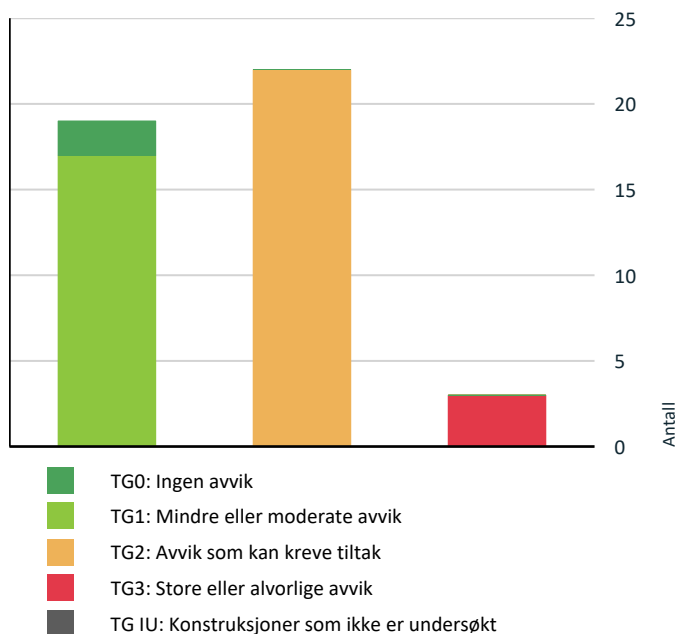
Det gjøres oppmerksom på det ikke foreligger dokumentasjon på at tiltakene er godkjent av kommunene og det anbefales derfor en ytterligere undersøkelse av dette.

I sokkel etasjen framstår etasjen helt ulik fra framlagte tegninger og det foreligger ingen dokumentasjon på at ombygging er godkjent av kommunen og det anbefales en ytterligere undersøkelse av dette.

For en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser overnevnte forhold vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

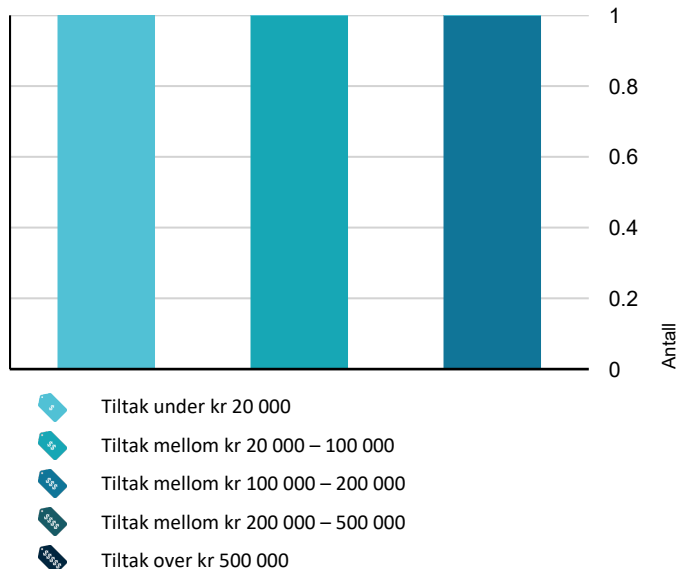
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endring i målinger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** [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 > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

I følge tidligere salgsoppgave

Anvendelse

Standard

Enebolig med utleie er oppført i én etasje over kjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tre. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Taket er et valmtak og er utvendig teknet med takstein.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG-2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget 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 eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist synlige skader ved begrenset kontroll fra bakken, men det anmerkes misfarging i overflater og mose på taket. Mose på taket vil over tid bidra til nedsatt levetid. Videre gjøres det oppmerksom på at tekking og undertak har oppnådd en høy alder. Når takteking 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.

TG-2 grunnet påvist slitasje og mose på taket samt oppnådd alder og økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer .

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

TG-2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det anmerkes noe misfarging/aldrings slitasje, men utover dette vurderes renner og nedløp og fungere som tiltenkt.

TG-2 grunnet alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

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

En utskiftning vil være anbefalt sett i sammenheng med framtidig utskiftninger av takteking.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

I etterkant av befaringen har eier oversendt opplysninger om at det er foretatt en fasdevask og oppaling av enkelte overflater. Undertegnede har ikke vært på ny befaring for og kontrollere dette.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningen framstår stedvis som værslitt/Soltørket og det er sprekker i treverket. Videre er det kort avstand mellom kledning og terrasser slik at kledningen vil være utsatt for fuktoptrekk og det er stedvis symptomer på høyt fuktinnhold i nedre del av kledningsbord som over tid kan medføre utvikling av fukt/råteskader. Musetetting er av treklosser og vil medføre redusert/mangelfull lufting av fasaden. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG-2 grunnet påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av fasader. Jevnlig ettersyn med tanke på begrenset/mangelfull lufting må gjennomføres slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Det er etablert kaldloft med adgang via luke med stige i himling på hovedplanet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det anmerkes vesentlig misfarging/svertesopp i undertak ved avsluttet lufterør på loftet. Videre anmerkes det spredt misfarging ellers i undertaket. Årsaken til de på viste forhold er ikke påvist og krever ytterligere undersøkelser for og kunne bekrefte, men det antas at dette kan ha årsakssammenheng med at ventilasjonsrør og lufting av avløp er avsluttet på loftet med påfølgende tilførsler av varm luft som kondenserer på undersiden av undertaket.

Luftingen av loftet er begrenset/mangelfull og vil medføre at fuktighet på loftet ikke luftes effektivt ut. Videre gjøres det oppmerksom på at det er påvist fuktmekrer på isolasjonen stedvis, men årsaken er ikke kjent.

Eier opplyser at ventil på loftet vil bli montert og det vil bli foretatt en vask i området rundt med soppmiddel. Det opplyses videre at forholdet oppsto ble avdekt for flere år siden og har stått uforandret siden.

TG-2 settes grunnet påviste avvik og med bakgrunn i opplysninger om at forholdet har stått uforandret over lengre tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales en ytterligere kontroll av konstruksjonen etter at rengjøring er foretatt slik at eventuelle skjulte skader avdekkes. tiltak vurderes deretter.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer opplyses i hovedsak og være fra 2004, men det er både eldre og nyere vinduer en dette. På befaringsdagen er det påvist vinduer fra 1981, 2004, 2006 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene framstår uten synlig skader utover hva en kan anse som normalt aldriingslitsje, men det anmerkes at flere vinduer vil ha behov for vedlikehold i tiden som kommer dersom det skal legges til rette for lengst mulig levetid. Vinduer fra byggeåret har oppnådd en alder hvor en utskiftning er påregnelig i tiden som kommer.

TG-2 settes som følger av påvist behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene vurderes og kunne fungere framover inntil en utskiftning foreligger dersom de tilegnes jevnlig vedlikehold for lengst mulig levetid. Videre må vinduene observeres jevnlig slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte Ytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre.

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.

Tilstandsrapport

Skyvedører fra stuen til terrasse og fra utestuen til terrasse er værslitt og trege og åpne.

TG-2 grunnet påviste forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og justering av dørene.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse med utgang fra stuen på hovedplanet og en terrasse med utgang fra soverom på hovedplanet, Videre er det etablert flere markterrasser rund om på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen registreres betydelig svikt i gulvet samt skjevheter på terrassen med utgang fra soverommet, Videre anmerkes råte i rekkverk flere steder på terrasser og det er skjevheter i alle terrassegulv. Årsak til skjevheter er ikke påvist og må undersøkes nærmere. Utover dette gjøres det oppmerksom på at terrasser framstår med værslitte overflater.

I etterkant av befaringen har eier oversend opplysninger om at forhold med råte og skjevheter/svikt er utbedret, men det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har vært på stedet og kontrollert utbedringene.

TG-2 settes med bakgrunn i opplysninger fra eier om at råte og skjevheter er utbedret (som ikke er kontrollert av undertegnede)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom full forvisshet vedrørende tilstand ønske anbefales en ytterligere inspeksjon av utførte arbeider ved terrasser for og bekrefte tilstand.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en trapp som følger terrenget mellom terrasse og garasjen (mot veien). Trappen er av trekonstruksjon og framstår med skader og stedvis store skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

TG-3 grunnet påviste skader og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det bør vurderes om en utskiftning vil være hensiktsmessig ift utbedrign.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er etablert flere trapper i trekonstruksjon mellom på eiendommen, trappene framstår uten avvik som vurderes og være av konstruksjonsmessig betydning, men vil ha behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at utestuen på befaringen ikke ble inspisert innvendig grunnet lagrede gjenstander og manglende mulighet for kontroll. Det anbefals derfor en ytterligere kontroll nå forholden ligger til rette.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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. Ved bruk av nivellerings laser registreres en høydeforskjell i enkelte rom på mellom 15-30mm, Videre anmerkes det noe knirk i gulv.

Registrerte skjevheter og knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG-2 er satt som følger av påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har utvendig mursteinspipe og vedovn.

På befaringsdagen registreres det stedvis mangelfulle fuger i pipa på utsiden. Dette er i etterkant av befaringen utbedret av eier og det er oversendt bilder av at pipeløpet inne i pipa er av leca. Påviste skader ved befaringen er vurderes følgelig og være av visuell karakter.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke påvist synlige skader eller fuktavvik på befaringdagen, men påforede vegger mot terreng er utført med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. Det gjøres oppmerksom på at påforede vegger mot utvendig terreng er og anse som en risikokonstruksjone med små marginer før skader oppstår.

TG-2 grunnet feil oppbygging med bruk av plast folie i veggene etter dagens byggeskikk med påfølgende risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn av overflater i sokkel anbefales for og oppdage en eventuell negativ utvikling. Eventuelle tiltak vurderes deretter.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører framstår uten synlige skader utover normal bruksslitasje og vurderes og fungere som tiltenkt.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Udokumentert vaskerom fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det registreres fuktmerker i himlingen som vurderes og kan ha sammenheng med de påviste forhold på loftet, men dette er ikke bekreftet og må undersøkes ytterligere.

Eier opplyser i etterkant av befaringen at forholdet oppsto for flere år siden og har stått uforandret siden.

TG-2 grunnet påvist fuktmerke i himling ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for og kunne bekrefte/avkrefte negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende.



ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall mot sluket, men dette er mindre en referansenivået. Rommet har ujevnt/flatt fall og det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 er satt grunnet overnevnte forhold

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Lokale tiltak ved døren anbefales for god vannsikkerhet. Videre krever løsningen at rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

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

Membranen er ikke synlig i sluket eller ved døren. Dette gir usikkerhet knyttet til rommets tetthet og det vil følgelig være risiko for lekkasjer dersom membran ikke er montert tilstrekkelig. Videre har membran oppnådd en alder hvor det ikke lenger kan garanteres for tettheten i tiden som kommer og risiko for skader ved fritt vann på gulv er økt.

TG-2 er satt som følger av alder og ukjent utførelse på membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent om mulig dokumentasjon på membranens utførelse, om dette ikke er mulig anbefales en ytterligere kontroll av membranens utførelse slik at en kan vurdere behov for tiltak. Med bakgrunn i alder og ukjent utførelse vil det være anbefalt med en oppgradering i tiden som kommer.



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Udokumentert våtrom fra 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble ikke påvist synlige skader

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall mot sluket, men dette er mindre en referansenivået. Rommet har ujevnt/flatt fall og det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

TG-2 er satt grunnet overnevnte forhold

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Lokale tiltak ved døren anbefales for god vannsikkerhet. Videre krever løsningen at rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er ikke synlig i sluket eller ved døren. Dette gir usikkerhet knyttet til rommets tetthet og det vil følgelig være risiko for lekkasjer dersom membran ikke er montert tilstrekkelig. Videre har membran oppnådd en alder hvor det ikke lenger kan garanteres for tettheten i tiden som kommer og risiko for skader ved fritt vann på gulv er økt.

TG-2 er satt som følger av alder og ukjent utførelse på membran.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent om mulig dokumentasjon på membranens utførelse, om dette ikke er mulig anbefales en ytterligere kontroll av membranens utførelse slik at en kan vurdere behov for tiltak. Med bakgrunn i alder og ukjent utførelse vil det være anbefalt med en oppgradering i tiden som kommer. Inntil en oppgradering foreligger anbefales det og montere et tett dusjkabinett med lukket avløp til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevlig ettersyn av overflater slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes forløpende.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Udokumentert våtrom fra 2017. Rommet opplyses bygd av ufaglærte og bærer tydelig preg av dette og som følger av dette må rommet oppgraderes.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ufagmessig bygd og som følger av dette ikke tett. Det er benyttet gjennomgående skruer i våtromsplater i våtesone, noe som medfører at tettesjiktet er brutt og rommet framstår som utett. Det er ikke benyttet bunnlist under plater etter leggeanvisninger og det er glipper mellom plater og hjørnelister, noe som kan medføre fuktopptrekk fra undersiden av platene med påfølgende skader og risiko for følgeskader inne i bakenforliggende konstruksjoner.

Påviste avvik gir stor risiko for skader som følger av utett våtrom og det måles ved bruk av fuktindikator forhøye verdier i nedre deler av plater i dusjsonen. Skulte skader kan ikke utelukkes.

TG-3 settes som samlet tilstandsgrad da det er påvist at rommet ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Det gjøres oppmerksom på at videre bruk vil medføre høy risiko for en skade utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent. Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøvkontroll og det kan med bakgrunn i de påviste avvik inne på badet ikke garanteres for at det ikke finnes skjulte skader en slik kontroll ville avdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om det ikke ble påvist skader inne i veggen ved hulltaking vil det med bakgrunn i de påviste avvik inne på rommet være påregnelig med skjulte skader.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på fuktproblematikk ved fuktsøk inne på rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner anbefales gjennomført ved renovering av rommet. Tiltak vurderes deretter



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på hovedplan framstår uten synlig skader, men det gjøres oppmerksom på at rommet mangler ventilasjon og vil følgelig være utsatt for en økt fuktbelastning med påfølgende risiko for skader.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG-3 grunnet manglende ventilering av rommet

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da dette var låst under befaringen.

Dett opplyses om vesentlige oppgraderinger av anlegget i 2014, men det er ukjent alder på deler av anlegget og det tas derfor utgangspunkt i at disse er fra byggeåret. Se eiers egen erklæring for utflytende informasjon vedrørende oppgradering.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det anmerkes videre at rør i rør system mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør. Dette utgjøre en risiko for at lekkasjevann ikke ledes til rom med sluk, men ut på gulv i andre rom med påfølgende risiko for skader.

TG-2 er satt grunnet alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer på vannledninger fra byggeåret.

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 utskifting av rør.

Endemuffer bør monteres på rør i rør og det bør søkes adkomst for inspeksjon av vannfordelingsskap. Tiltak vurderes deretter

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløps rør har ukjent alder og er følgelig vurdert som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.

På befaringsdagen registreres det symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket, På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

Det anbefales jevnlig observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Udokumentert anlegg fra byggeåret. Det opplyses om oppgradering av anlegget i 2014 med nye kurser til kjøkken i sokkel, menutover dette er historikken ukjent.

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.

1983 Byggeåret.

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

Ukjent Arbeider opplyst utført i eiers eiertid opplyses utført av Risse Kraftlag. Utover dette er historikken ukjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på anlegget.

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?

Nei Ikke framlagt

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei i følge eier

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

Nei i følge eier

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 varmtvannsbereider, 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

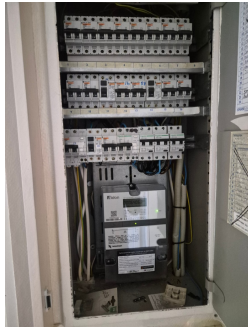
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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 Eldre udokumentert anlegg med påvist berøringsfare som kan medføre personskader i sikringsskap. Med bakgrunn i dette anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen har ukjent alder utover oppgradering på nord/vest vegg i 2020. Samtidig som utbedring ble det i følge eier foretatt en kamerakontroll av resterende drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast er ikke synlig over bakken, men eier opplyser at det er etablert grunnmursplast. Det gjøres oppmerksom på at manglende grunnmursplast vil medføre en økt fuktbelastning på grunnmur og det vil være risiko for fuktgjennomgagn derom denne ikke er etablert.

Det ble ikke påvist symptomer på svikt/lekkasjer, men dreneringen fra byggeåret har nådd en alder hvor det ikke kan garanteres for funksjon i tiden som kommer og det vil være risiko for svikt/lekkasjer.

TG-2 grunnet alder og risiko for svikt/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for og bekrefte bruk av grunnmursplast. Videre må innvendige overflater holdes under jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Synlige deler av grunnmuren framstår uten synlige skader eller behov for tiltak.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

For og kunne bekrefte om de påviste skjevheter er under utvikling eller stabile forhold må det gjennomføres undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført av undertegnede.

TG-2 grunnet påviste skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for og kunne si noe om forholdet er stabilt eller under utvikling. Tiltak vurderes deretter.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende området og overflatevann vurderes i hovedsak o gledes bort fra bygget, men det gjøres oppmerksom på at plenen på baksiden av boligen er ujevn og har flate partier som kan medføre at vann blir stående på eiendommen og gi en økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Vurdering av avvik:

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

TG-2 grunnet ujevnt/flatt terreng på plenen bak huset

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

TG-2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningssakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Her vurderes HMS i bygget utifra dagens forskriftskrav. Avvik under kan i flere tilfeller være godkjente løsninger på tidspunktet boligen ble oppført selv om det ikke tilfredsstillter dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Påviste avvik etter dagens krav gir et lavere sikkerhetsnivå med økt risiko for personskader en dagens krav til sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

Ut i fra forskrifter på oppføringstidspunktet er det ikke krav til utbedringer opp til dagens krav, men med bakgrunn i personsikkerheten anbefales det og se på tiltak for og bedre personsikkerheten. Særlig med tanke på barn, eldre og personer med funksjonsnedsettelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

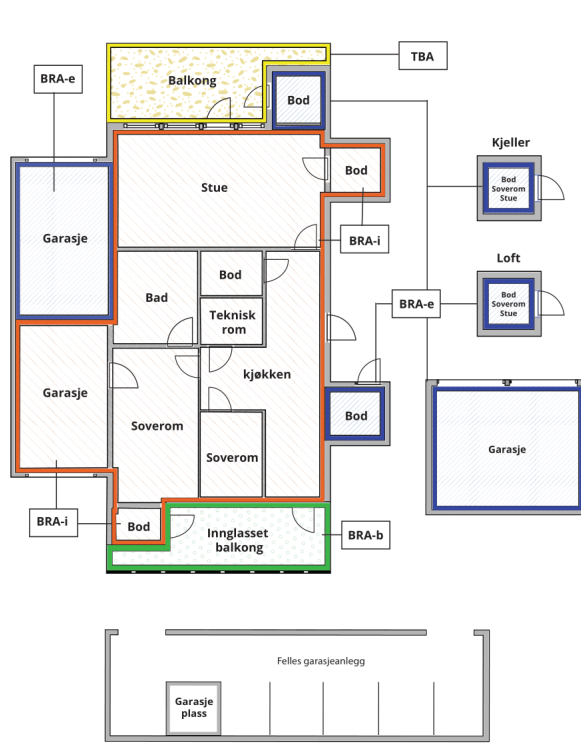
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

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)				
Etasje	122	7		129	76	2	131
Underetasje	99	33		132			132
SUM	221	40			76	2	263
SUM BRA	261						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, toalettrom, vaskerom, bad, 2 soverom, stue, kjøkken/spisestue	Utestue	
Underetasje	4 soverom, 2 stuer, kjøkken, bad/vaskerom, entré	Garasje	

Kommentar

Arealene på loft må ikke forveksles med brutto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Garasje og utestue er grunnet manglende adkomst oppmålt utvendig med fratrekk for ytterveggen tykkelse.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig og det vil være påregnelig med avvik utover normalt. Dersom det ønskes nøyaktig oppmåling anbefales det og gjennomføre en oppmåling med egnet laserscanner

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På hovedplanet er det utført endringer i planløsningen: Trapperommet er innlemmet i soverommet og trappen flyttet til stuen, Dagens bad er på opprinnelige tegninger beskrevet som soverom og dagens vaskerom er beskrevet som bad. Utover dette gjøres det oppmerksom på at tilbygget som inneholder entreen ikke er inntegnet på mottatte tegninger.

Det gjøres oppmerksom på det ikke foreligger dokumentasjon på at tiltakene er godkjent av kommunene og det anbefales derfor en ytterligere undersøkelse av dette.

I sokkel etasjen framstår etasjen helt ulik fra framlagte tegninger og det foreligger ingen dokumentasjon på at ombygging er godkjent av kommunen og det anbefales en ytterligere undersøkelse av dette.

For en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser overnevnte forhold vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende dagslyslater i rom for varig opphold i underetasjen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	122	213		0	692.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granveien 4

Hjemmelshaver

Svarholt Anja Jeanette, Bue Morten

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasje oppført med grunnmur i leca. Vegger er av trekonstruksjon og er utvendig kledd med trepanel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med takstein.

Vedlikehold

Beskrivelse

Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er bygningen ikke videre vurdert.

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med forventning til standard og funksjonalitet. Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig tilstandsrapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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.