






Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Prestvegen 2 , 6600 SUNNDALSØRA
-  SUNNDAL kommune
-  gnr. 50, bnr. 137
-  Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21622-1285

Eiendomsverdi ref nr: YM4802

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Jørgensen Hammarbäch



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.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukket aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäck

Stian Jørgensen Hammarbäck

Uavhengig Takstingeniør

stian@romsdaltakst.no

416 02 500



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig, 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

TAKSTOBJEKTET

Borettslagsleilighet som ligger i 1. etasje i en bygning oppført i 1971. Boligen har en romslig innglasset balkong med vestvendt orientering, som gir gode solforhold på ettermiddag og kveld. I tillegg har leiligheten god lagringsplass med to boder i kjelleren samt en bod på loftet.

I et borettslag er det som hovedregel borettslaget som har ansvar for det utvendige vedlikeholdet av bygningene. Dette inkluderer typisk tak, fasader, vinduer, ytterdører, drenering, felles rør og elektriske anlegg, samt felles uteområder. Når slike arbeider utføres, er det borettslaget som er kostnadsbærer, og utgiftene dekkes normalt gjennom felleskostnadene. I tilstandsrapporten vil bygningsdelene vurderes uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til bygningsloven av 1924, og vurderingene er basert på datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggt teknisk forskrift.

PARKERING

På eiendommen er det parkeringsmuligheter, men det er ingen bestemt parkeringsplass som følger leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Bygningen er en boligblokk oppført i 1956, og består av tre etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Hovedkonstruksjonen er bygget i betong, med etasjeskillere av plasstøpt armert betong. Fellesarealene omfatter trappeoppgang, bodareal og heis. Fasadene er utvendig

kledd med korrugerte stålplater, mens takkonstruksjonen er utført som saltak og tekket med stålplater. Vinduer i bygningen er med 2-lags isolerglass.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass datostemplet i 2010 og 2012 på stuen. Vinduer i aluminium tilknyttet den innglassede balkongen er fra 2009, mens badet og kjøkkenet har PVC-vinduer.

Utvendige dører:

Leiligheten har en ytterdør fra 1986 som både er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren ut til den innglassede balkongen er fra 1995.

Innglasset balkong:

Balkongen er oppført i treverk og har terrassebord med teppe over, lagt på et lag med asfaltmembran. Vindusfeltene kan skyves, og enkelte vinduer har solskjerming. Balkongen har strømuttak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Boligen har laminatgulv, vegger med malte og tapetserte overflater, samt himling i malt betong.

Gulv på grunn og etasjeskille:

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det ingen isolasjon og dampspærre i grunnen. Etasjeskille videre i bygningen er oppforet tregulv over betongdekke som er lyd og brannklassifisert.

Pipe og ildsted:

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en vedovn som er plassert på stuen. Siste tilsyn fra brannvesenet var 13.03.2023, og feiing er ikke utført. Det foreligger ingen bemerkelser eller avvik.

Innvendige dører:

Boligen har malte profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Badet har flis på veggene og malt betong i himlingen. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Baderomsinnredningen har heldekkende servant og profilerte fronter, med speil og tilhørende overskap på veggen. Rommet inneholder toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, tapetserte vegger, og malt betong i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i heltre som er malt. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt, og over platetoppen er det installert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert ved toalettet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduene og veggventiler. I tillegg skjer luftutskiftning ved åpning av vinduer og dører.

Varmepumpe:

Boligen har en varmepumpe fra LG som står på stuen.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i den ene boden i kjelleren.

Elektrisk anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

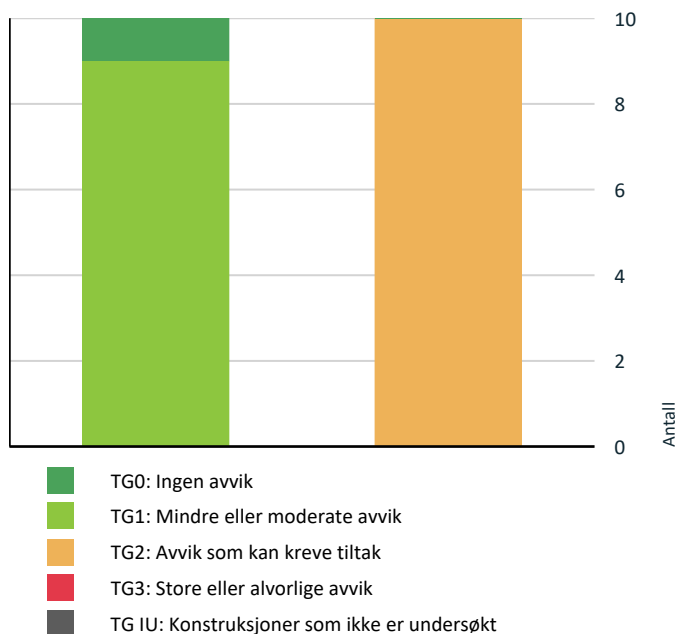
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger som viser snitt og fasade. Plantegninger er imidlertid ikke fremlagt, og kan derfor ikke kontrolleres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Det er utført en enkel funksjonstest av vann i noen kraner, men alle servanter og dusjer er ikke testet. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det er gjennomført rørfornyng av avløpsanlegget, hvor det er ført nytt plastrør inn i eksisterende avløp. Arbeidet er utført av Proline.
2014	Modernisering	Varmepumpe ble installert.
2009	Modernisering	Ny vedovn ble montert.
2006	Modernisering	Kjøkkeninnredning fra IKEA ble installert.
2005	Modernisering	Badet ble renoveret.

UTVENDIG

TE2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass datostemplet i 2010 og 2012 på stuen. Vinduer i aluminium tilknyttet den innglassede balkongen er fra 2009, mens badet og kjøkkenet har PVC-vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Vinduet på stuen tar noe borti karmen ved åpning og lukking, noe som tyder på mindre justeringsbehov eller slitasje i hengsler/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til økt slitasje på beslag og tetningslister, redusert funksjon over tid og i noen tilfeller svekket tetthet mot luft og fukt.

Tiltak:

Det anbefales å justere vinduene og eventuelt kontrollere hengsler og beslag. Ved behov bør slitte komponenter skiftes for å sikre normal funksjon og tetthet.

TE2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har en ytterdør fra 1986 som både er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren ut til den innglassede balkongen er fra 1995.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre skader på dørbildet på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skaden fremstår som hovedsakelig av estetisk karakter og har begrenset påvirkning på funksjon. Over tid kan imidlertid skader i overflaten bidra til økt slitasje og påvirke levetiden dersom de ikke utbedres.

Tiltak:

Det anbefales enkel utbedring av skaden, eksempelvis ved overflatebehandling eller mindre reparasjon, for å ivareta utseende og beskytte dørbildet mot videre slitasje.



Skade i overflaten på ytterdøren

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er oppført i treverk og har terrassebord med teppe over, lagt på et lag med asfaltmembran. Vindusfeltene kan skyves, og enkelte vinduer har solskjerming. Balkongen har strømuttak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har laminatgulv, vegger med malte og tapetserte overflater, samt himling i malt betong.

Merknad:

Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det ingen isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i bygningen er oppført tregulv over betongdekke som er lyd og brannklassifisert.

Målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 15 og 19 mm i stuen, noe som er avvik fra toleransekravene i NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Høydeforskjellene ligger marginalt utenfor toleransekravene for boliger i henhold til NS 3600. Avvikene har ingen betydning for gulvenes funksjon eller sikkerhet i daglig bruk.

Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en vedovn som er plassert på stuen. Siste tilsyn fra brannvesenet var 13.03.2023, og feiing er ikke utført. Det foreligger ingen bemerkelser eller avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist skader på overflaten ved ovnen, trolig forårsaket av varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Skadene er i hovedsak av estetisk karakter, men kan indikere at overflatematerialet ikke tåler varmebelastningen. Over tid kan dette føre til ytterligere nedbrytning og redusert levetid på overflaten.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadet overflate og vurdere etablering av varmebestandig materiale eller beskyttelse i området rundt ovnen for å hindre videre skade.



Skader i overflaten ved ovnen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte innerdører.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK97 (Gjeldende forskrift i 2005), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Badet har flis på veggene og malt betong i himlingen. Gulvet er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Baderomsinnredningen har heldekkende servant og profilerte fronter, med speil og tilhørende overskap på veggen. Rommet inneholder toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Badet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og det er malt betong i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Vinduet befinner seg i våtsonen ved dusjen, og det er påvist enkelte ufagmessigheter ved flisleggingen på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert skader på vinduet til tross for at det er plassert i våtsonen. Bruk av dusjkabinett bidrar til å redusere fuktbelastningen i området. Det er ikke behov for tiltak på flisleggingen, men det bemerkes at utførelsen ikke fremstår som fagmessig optimal.



Uheldig utførelse ved flislegging



Uheldig utførelse ved flislegging

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt omtrent 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt et fall på ca. 15 mm fra gulv ved dør til topp slukrist, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Videre er det registrert bomlyd i enkelte fliser, og ujevnheter i fuger som indikerer mangelfull heft og begynnende løsning av fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Utilstrekkelig fall kan medføre dårlig avrenning av vann og økt risiko for vannansamlinger på gulvet. Løse fliser kan føre til ytterligere nedbrytning av overflaten og økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen for å avdekke omfanget av løse fliser og eventuell svikt i underlaget. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes utbedring av gulvet, herunder korrigering av fallforhold og reetablering av flislagte overflater.

Tilstandsrapport



Det er registrert bomlyd på flisene i dette området



Skader i enkelte flisfuger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har støpejernssluk fra byggeåret, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt. Det er opplyst at det er gjennomført rehabilitering av avløpsanlegget.

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.

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Både membranløsning og sluk vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Årsak:

Forholdet skyldes i hovedsak alder på konstruksjonen, samt manglende dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Usikkerhet knyttet til membranløsningen, kombinert med alder på både membran og sluk, medfører økt risiko for svikt i tettesjiktet. Dette kan over tid føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet, med særlig fokus på sluk og utsatte områder. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes oppgradering av våtrommet på sikt, herunder etablering av dokumentert membran og utskifting av sluk i henhold til gjeldende krav.



Eldre støpejernssluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte fronter. På veggen er det speil med tilhørende overskap. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, noe som var en vanlig og akseptert løsning etter datidens krav og byggeskikk. Krav til mekanisk avtrekk i våtrom er skjerpet i senere regelverk. Løsningen avviker derfor fra dagens anbefalte standard, men er i hovedsak et resultat av byggetidens utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens;

Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert inneklimatekvalitet.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset våtrom for å sikre tilstrekkelig og stabil ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på rommet er av betong. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.



Fuktsøk i overflater



Fuktsøk i overflater

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv, tapetserte vegger, og malt betong i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i heltre som er malt. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt, og over platetoppen er det installert komfyrvakt. Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert ved toalettet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe grønn irr på kobberrør, noe som kan indikere begynnende korrosjon, ofte forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet kan skyldes kondens, mindre lekkasjer eller naturlig aldring av rørene. Kobberrør av denne alderen erfaringsmessig nærmer seg, eller har overskredet, forventet levetid.

Avviket vurderes å være knyttet til normal aldring og slitasje, og tilstandsgrad 2 er gitt for å synliggjøre risikoen forbundet med eldre rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år. Når en vesentlig del av levetiden er passert, øker sannsynligheten for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringstidspunktet. Irr på koblinger kan indikere økt risiko for lekkasje i disse punktene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget, med særlig oppfølging av koblinger med synlig irr. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Videre bruk forutsetter aksept av økt risiko grunnet alder.



Grønn irr ved hovedstoppekranen

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig lufting med spalventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe fra LG som står på stuen.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i den ene boden i kjelleren.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap. Levetiden er normalt 15–20 år, og utskifting bør vurderes for å unngå skader og driftsproblemer. Det anbefales at varmtvannstanken tilkobles fast av autorisert elektroinstallatør, i henhold til krav i NEK 400 for beredere over 1500 W. Kravet ble innført i 2010 for å redusere risiko for varmgang og brann. Det er ikke krav om tilbakeføring for eldre installasjoner, men fast tilkobling anbefales likevel som en sikkerhetsforbedring.

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

Beskrivelse

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

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.

1956 Det er ukjent når anlegget har blitt totalrehabilitert.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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?

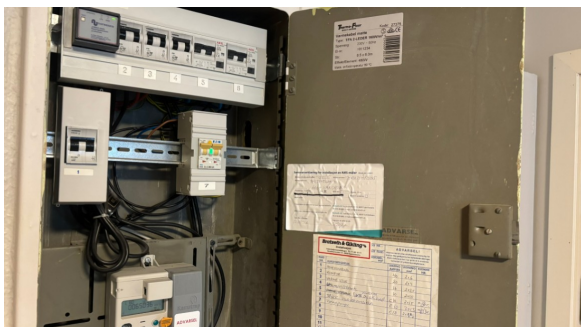
Ja

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?

Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av det elektriske anlegget i forbindelse med omsetning av bolig. I henhold til opplysninger fra selger er det ikke kjent forhold ved anlegget som tilsier vesentlige avvik. Det er heller ikke observert forhold som gir indikasjoner på vesentlige avvik, basert på den forenklede visuelle kontrollen som utføres ved tilstandsrapport nivå 1, i tråd med kravene i Forskrift til avhendingsloven.



Sikringsskap i fellesareal

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



Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger men dette er ikke et krav. Det er kun krav til radonmåling ved utleie.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	54		11	65	
Loft					
Kjeller		6		6	
SUM	54	6	11		
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, kjøkken, soverom, bad, stue		Innglasset balkong
Loft		Bod	
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Boden på loftet har et måleverdig areal på 5 m², mens det samlede gulvarealet er 9 m². I beregningen av BRA-e er det lagt til en bodene som ligger utenfor selve leiligheten, men som hører til og disponeres eksklusivt av leiligheten. I borettslag er slike tilleggsarealer normalt en del av bruksenhetens tilgjengelige areal, forutsatt at de er avsatt til varig og personlig bruk for den aktuelle andelseieren. Bodarealet er derfor tatt med i BRA-e-tallet i tråd med praksis for arealberegning i boenheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggemeldte tegninger som viser snitt og fasade. Plantegninger er imidlertid ikke fremlagt, og kan derfor ikke kontrolleres.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	50	137		0	6867.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prestvegen 2

Hjemmelshaver

Kvartal Xx Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950766085			Løvsletten Arnfinn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje med utsikt mot sentrum, og har umiddelbar nærhet til alle servicefunksjoner, samt handels- og kulturtilbud. Boligen har gode solforhold og flott utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og har et felleseid areal på 6 868 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.04.2026	Dødsbo	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.04.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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.