

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hostovegen 956 , 7320 FANNREM

 ORKLAND kommune

 gnr. 116, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22439-1044

Referansennummer: GU1206

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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.

Gjøannes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjøannes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Sveinung Gjøannes'.

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



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 fra 1952 beliggende i svakt hellende terreng. Boligen har normal aldersslitasje sett opp mot byggeår, men det er registrert flere bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgradering.

Taktekking, drenering, vinduer, dører og tekniske installasjoner har høy alder og er i siste del av forventet levetid. Det er registrert tidligere lekkasje fra tak uten dokumenterte utbedringer. Kledning fremstår med vedlikeholdsbehov, og kjeller har indikasjoner på fukt i form av saltutslag på mur og gulv.

Begge våtrom er eldre, uten dokumentasjon og vurderes å ha behov for totalrenovering. Kjøkken og innvendige overflater har gjennomgående slitasje og alderstegn.

Det er registrert enkelte HMS-avvik, blant annet manglende rekkverk på veranda og trapper, samt manglende snøfangere og adkomst for feier.

Boligen vurderes totalt sett å ha et oppgraderings- og vedlikeholdsbehov som må sees i sammenheng med alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Høyde til takfot og bratt takvinkel medfører behov for ekstra sikringstiltak ved nærmere kontroll. Taktekkingen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Boligeier opplyser om lekkasje for ca. 12–15 år siden uten at det er utført tiltak i etterkant.

Takrenner og nedløp er utført i metall fra byggeår. Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Det er ikke mulig å kontrollere musetting uten destruktive inngrep. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke fastslås uten fysisk inngrep. Det er tatt hensyn til byggemåte på oppføringstidspunktet. Kledningen er opplyst å være fra 1985 og det er registrert tørkesprekker i nedre kant. Kledningen fremstår med vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår 1952. Det er ikke foretatt beregninger eller nærmere vurderinger av konstruksjonens bæreevne. Det er registrert muselort på loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985. Vinduene er eldre og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitte karmen, sprekker i treverk utover normal slitasjegrad samt punktert glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre med skade glass. Dørene er eldre, over ca. 25 år, og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitasje på balkongdør med slitte

karmen og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad. Veranda med utgang fra stue har manglende rekkverk, registrerte skjvheter i konstruksjonen og værslitte terrassegulv. Trapp ved inngangsparti er utført uten rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg fra byggeår 1952. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det må påregnes normale bruksmerker og aldersrelatert slitasje på overflater. Det er registrert mindre hull etter bilder og hyller, samt misfarging/skjolder der møbler og inventar har vært plassert. På gulv er det normal slitasje med enkelte riper, merker og misfarging etter møbler og bruk. Det er registrert skadet belegg på kjøkkengulv.

Gulv mot grunn er utført med betongdekke fra byggeår 1952. Konstruksjonen er etablert uten diffusjonssperre, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det må også påregnes høydeavvik i gulvene ut fra datidens byggemetoder.

Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Gulvet er utført i betong og veggene består av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommets konstruksjon vurderes å gjøre dette unødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i murvegger og betonggulv i form av saltutslag.

Boligen har malte tretrapper. Det er registrert lavt rekkverk og bratte trapper. Trapp til loft fremstår som stige uten rekkverk og returjelender.

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeår, med unntak av dør til bad i 1. etasje. Enkelte innvendige dører har registrert slitasje og skader. Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

Bad

Badet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Badet opplyses å ikke ha vært i bruk de siste 10–20 årene.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap og komfyr. Overskap er opplyst skiftet omkring 1984. Det er registrert omfattende skader og slitasje på overflater og kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekkskanal er montert til luftekanal i pipe

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har høy alder og lang periode uten bruk. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon på sanitærinstallasjoner, tetthet i koblinger og generell teknisk tilstand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskap, og kun synlige rørføringer er kontrollert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene. Innvendige avløpsrør er utført i plast/stål. Kun synlige rørføringer er besiktiget. Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er overskredet.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerte på befaringsstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard og gir begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og regulering av luftkvalitet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Åpent el-anlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår 1952. Det er registrert usikkerhet knyttet til drenering og fuktsikring som følge av saltutslag på kjellervegger. Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten ligger i svakt hellende terreng. Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1952.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

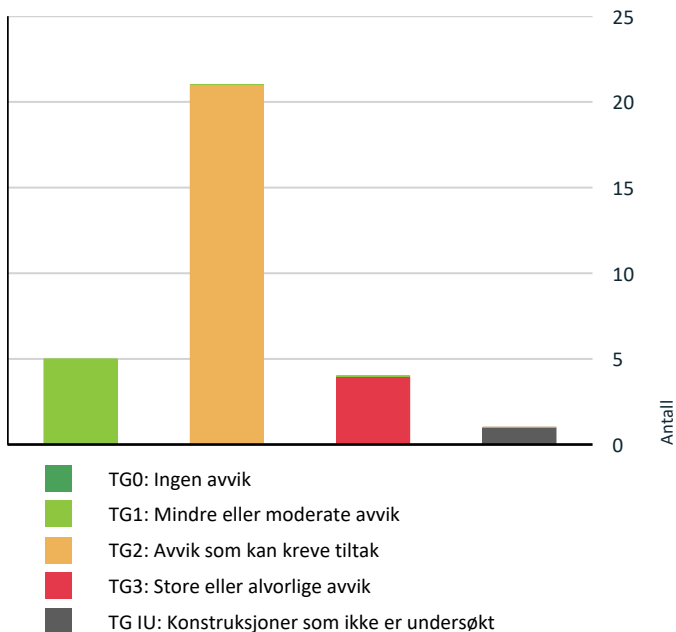
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen

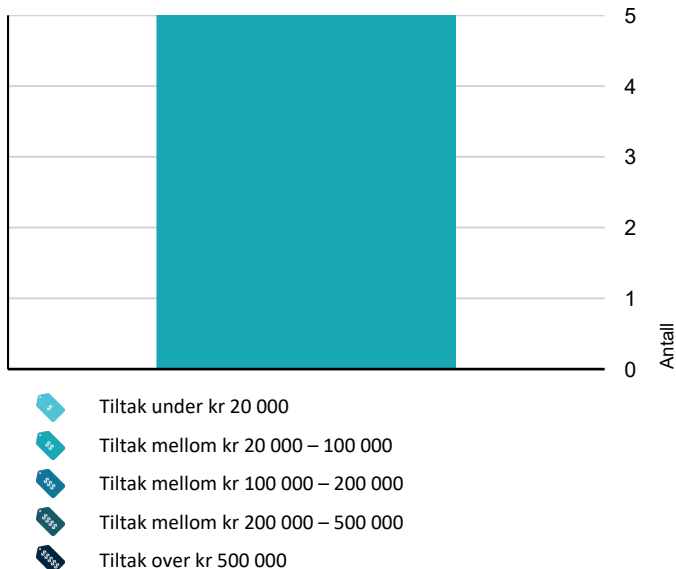
Sammendrag av boligens tilstand

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

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
|  Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
|  Innvendig > Overflater | Gå til side |
|  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
|  Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
|  Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
|  Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Ventilasjon | Gå til side |
|  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
|  Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
|  Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
|  Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
|  Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |
|  Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig benyttes til boligformål

Standard
.

Vedlikehold
.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------|-----------------------------------|
| 1985 | Tilbygg | Tilbygg med VF,bad og større gang |
|------|---------|-----------------------------------|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Høyde til takfot og bratt takvinkel medfører behov for ekstra sikringstiltak ved nærmere kontroll. Taktekkingen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan. Boligeier opplyser om lekkasje for ca. 12–15 år siden uten at det er utført tiltak i etterkant.

Vurdering av avvik:

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

Tidligere registrert lekkasje uten dokumenterte utbedringer gir usikkerhet knyttet til tekkingen og underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå gjør at skjulte avvik eller skader ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:
Det foreligger risiko for skjulte lekkasjer, fuktinntrenging og redusert funksjon i takteking og undertak. Bratt tak og høyde kompliserer også fremtidig kontroll og vedlikehold.

Konsekvens:
Eventuelle skjulte skader kan utvikles over tid og føre til fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, med økte vedlikeholds- og utbedringskostnader som følge.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av takteking og undertak når sikker adkomst med nødvendig sikring er etablert. Tidligere lekkasjeområde bør undersøkes spesielt med tanke på eventuelle skjulte fukt-skader. Det må påregnes utskiftning av takteking med undertak som følge av alder, slitasje og tidligere lekkasjehistorikk.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall fra byggeår. Sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag har høy alder og aldersrelatert slitasje må påregnes. Det er ikke etablert tilfredsstillende sikring mot snø- og isras fra taket. Videre mangler forskriftsmessig adkomst til pipe for feiing og tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Risiko:

Eldre renner og beslag har økt risiko for svekket funksjon, lekkasjer og redusert vannavledning. Manglende snøfangere kan medføre fare for personskade og skade på bygningsdeler ved ras av snø og is. Manglende adkomst til pipe kan føre til at feiing og kontroll ikke blir utført, med økt risiko for pipebrann.

Konsekvens:

Fare for fuktskader på konstruksjoner og fasader, personskader samt økt brannfare. Det kan også bli aktuelt med offentlige pålegg om utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll og vedlikehold av renner, nedløp og beslag, med påregnelig behov for utskifting på sikt som følge av alder. Det bør etableres tilfredsstillende sikring mot snø- og isras, eksempelvis med snøfangere. Videre bør det monteres godkjent takstige eller taktrinn frem til pipe, eventuelt pipeplattform der dette er nødvendig, for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst for feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Det er ikke mulig å kontrollere musetetting uten destruktive inngrep. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke fastslås uten fysisk inngrep. Det er tatt hensyn til byggemåte på oppføringstidspunktet. Kledningen er opplyst å være fra 1985 og det er registrert tørkesprekker i nedre kant. Kledningen fremstår med vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen har høy alder med aldersrelatert slitasje og registrerte tørkesprekker. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til lufting bak kledning, musetetting og tilstanden i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Risiko:

Tørkesprekker og slitt overflatebehandling kan føre til økt fuktpåvirkning og redusert beskyttelse av trekledningen. Mangelfull lufting kan bidra til oppfuktning og redusert uttørking i konstruksjonen. Ukjent musetetting gir risiko for inntrenging av skadedyr.

Konsekvens:

Over tid kan forholdene føre til nedbrytning, råteskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner, med økte vedlikeholds- og utbedringskostnader som følge.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold av kledningen med rengjøring, overflatebehandling og utskifting av skadde bord ved behov. Ved fremtidige arbeider bør lufting bak kledning og musetetting kontrolleres og eventuelt utbedres. Destruktive undersøkelser kan vurderes ved mistanke om skjulte skader

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår 1952. Det er ikke foretatt beregninger eller nærmere vurderinger av konstruksjonens bæreevne. Det er registrert muselort på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er fra byggeår og må vurderes ut fra datidens byggeskikk. Registrering av muselort indikerer aktivitet fra skadedyr i loftskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Skadedyr på loft kan medføre skade på isolasjon, materialer og eventuelle tekniske installasjoner. Eldre takkonstruksjoner kan også ha skjulte svakheter eller slitasje som ikke er avdekket ved visuell kontroll.

Konsekvens:

Skader fra skadedyr kan føre til redusert funksjon, dårligere inneklima og økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll av loft og takkonstruksjon med tanke på omfang av skadedyraktivitet. Eventuelle åpninger for inntrenging bør tettes og nødvendige tiltak mot skadedyr gjennomføres. Videre anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen som følge av alder.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985. Vinduene er eldre og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitte karmen, sprekker i treverk utover normal slitasjegrad samt punktert glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene har høy alder med aldersrelatert slitasje på rammer, karmen, beslag og tetninger. Registrerte sprekker og værslitasje indikerer redusert motstand mot fukt og ytre påvirkninger. Punktert isolerglass viser at tettheten i glassene er brutt og isolasjonsevnen redusert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Risiko:

Slitasje og svekket overflatebehandling kan føre til fuktinntrenging, råteskader og redusert tetthet. Punkterte glass kan gi kondens mellom glasslagene, økt varmetap og redusert funksjon.

Konsekvens:

Redusert inneklima, dårligere isolasjonsevne og økte energikostnader. Videre kan fuktpåvirkning føre til nedbrytning av trekonstruksjoner og økt behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av vinduer der dette er mulig. Punkterte glass bør skiftes, og vinduer med høy slitasje eller skader må påregnes reparert eller utskiftet på sikt.

! TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med enkelt glass fra byggeår 1952. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er registrert sprukne og knuste glassruter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene har svært høy alder og er langt utover forventet brukstid. Registrerte funksjonsavvik samt sprukne og knuste glassruter viser vesentlig redusert tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Risiko:

Skadde glassruter gir risiko for personskade, fuktinntrenging, trekk og varmetap. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke kan også redusere funksjonalitet og rømningsikkerhet.

Konsekvens:

Redusert inneklima, økte energikostnader og fare for videre nedbrytning av karmen og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes omfattende vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Srukne og knuste glassruter må skiftes. Vinduer med funksjonssvikt og høy slitasje bør påregnes utskiftet som følge av alder og tilstand. Pris er avhengig av omfang og løsning

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdør i tre med skade i glass. Dørene er eldre, over ca. 25 år, og i siste del av forventet brukstid. Det er registrert værslitasje på balkongdør med slitte karmen og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene har høy alder med aldersrelatert slitasje på overflater, karmen, beslag og tetninger. Registrerte sprekker i treverk og værslitte overflater indikerer redusert motstand mot fukt og ytre påvirkning. Skade i glass reduserer funksjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Risiko:

Slitasje og skader kan føre til fuktinntrenging, redusert isolasjonsevne, trekk og videre nedbrytning av treverk og karmen. Skadet glass kan også medføre fare for personskade.

Konsekvens:

Redusert inneklima, økte energikostnader og behov for vedlikehold eller utskifting. Videre nedbrytning kan føre til råteskader og redusert funksjon på dørene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av dører og karmen. Skadet glass bør skiftes. Balkongdør med høy slitasje og sprekker i treverk må påregnes reparert eller utskiftet på sikt.



Råte ytterside

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue har manglende rekkverk, registrerte skjevheter i konstruksjonen og værslitte terrassegulv.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Manglende rekkverk innebærer avvik fra sikkerhetskrav og gir redusert personsikkerhet. Registrerte skjevheter tyder på svekket konstruksjon eller setninger. Terrassegulv fremstår værslitt med alders- og klimabelastet slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Risiko:

Manglende rekkverk medfører fare for fallskader. Skjevheter i konstruksjonen kan indikere redusert bæreevne og økt risiko for videre deformasjoner. Værslitte terrassebord har økt risiko for fuktskader og nedbrytning.

Konsekvens:

Forholdene gir redusert sikkerhet og funksjon ved bruk av verandaen. Videre nedbrytning kan føre til omfattende reparasjonsbehov eller utskifting av deler av konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales snarlig montering av forskriftsmessig rekkverk. Videre bør konstruksjonen kontrolleres nærmere med tanke på årsak til skjevheter og eventuell behov for forsterkning eller utbedring. Værslitte terrassebord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Pris er avhengig av omfang og løsning

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved inngangsparti er utført uten rekkverk.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rekkverk medfører at trappen ikke har tilfredsstillende sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, spesielt under glatte forhold eller ved redusert bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdet gir redusert personsikkerhet og kan medføre personskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikker bruk av trappen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg fra byggeår 1952. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det må påregnes normale bruksmerker og aldersrelatert slitasje på overflater. Det er registrert mindre hull etter bilder og hyller, samt misfarging/skjolder der møbler og inventar har vært plassert. På gulv er det normal slitasje med enkelte riper, merker og misfarging etter møbler og bruk. Det er registrert skadet belegg på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater og gulv har høy alder med forventet aldersrelatert slitasje. Skadet belegg på kjøkkengulv indikerer redusert overflatefunksjon og slitasje utover normal brukstilstand.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Risiko:
Skadet gulvbelegg kan gi økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner, spesielt i områder med vannpåvirkning som kjøkken. Videre slitasje kan føre til økt skadeomfang.

Konsekvens:
Redusert funksjon og estetisk tilstand på overflater. Eventuell fuktpåvirkning kan føre til skade på underliggende materialer og økte vedlikeholds- eller utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales reparasjon eller utskifting av skadet gulvbelegg på kjøkken. Videre må det påregnes generelt vedlikehold og oppgradering av innvendige overflater som følge av alder og slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført med betongdekke fra byggeår 1952. Konstruksjonen er etablert uten diffusjonssperre, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det må også påregnes høydeavvik i gulvene ut fra datidens byggemetoder.

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.

Eldre betongdekker uten diffusjonssperre har økt risiko for fuktvandring fra grunnen. Høydeavvik og ujevnheter er typisk for konstruksjoner fra byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:
Manglende diffusjonssperre kan føre til oppfuktning av gulvkonstruksjoner og overflater. Ujevnheter i gulv kan påvirke bruksegenskaper og videre overflatearbeider.

Konsekvens:
Fuktpåvirkning kan over tid føre til skader på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner. Høydeavvik kan gi redusert opplevd kvalitet og funksjon.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av gulv og overflater med tanke på fuktpåvirkning. Ved rehabilitering eller oppgradering bør tiltak for fuktsikring og eventuelt oppretting av gulv vurderes.

TG 1 Etasjeskille mellom 1 og 2. Etasje

Beskrivelse

Etasjeskillet er en lukket konstruksjon fra byggeåret, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befarings, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befarings, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i pipe. Gamle fuktmerker

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført i betong og veggene består av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da rommets konstruksjon vurderes å gjøre dette unødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i murvegger og betonggulv i form av saltutslag.

Vurdering av avvik:

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

Saltutslag på mur og betong indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonene. Dette er vanlig i eldre konstruksjoner uten moderne fuktsikring mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Risiko:
Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av overflater og materialer, samt økt risiko for biologisk vekst dersom organiske materialer tilføres konstruksjonen.

Konsekvens:
Redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold eller fuktrelaterte tiltak over tid. Eventuelle overflatebehandlinger eller innredninger mot yttervegger kan være utsatt for skade.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i rommet. Organiske materialer bør unngås direkte mot mur- og gulvkonstruksjoner. Ved oppussing eller endret bruk bør tiltak for fuktsikring og ventilasjon vurderes.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper. Det er registrert lavt rekkverk og bratte trapper. Trapp til loft fremstår som stige uten rekkverk og returjelender.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tilstandsrapport

Trappeløsningene har utforming som avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Lavt rekkverk, bratt utførelse og manglende sikring ved loftstrapp gir redusert bruksikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker ved bruk av trappene, spesielt for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdene gir redusert sikkerhet og brukskomfort ved ferdsel mellom etasjene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverk og håndløpere. Trapp til loft bør vurderes utbedret for å oppnå tryggere adkomst.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte innvendige dører fra byggeår, med unntak av dør til bad i 1. etasje. Enkelte innvendige dører har registrert slitasje og skader. Lokal utbedring må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene har høy alder med aldersrelatert slitasje og enkelte overflateskader utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Risiko:

Videre slitasje og skader kan føre til redusert funksjon og behov for økt vedlikehold.

Konsekvens:

Redusert estetisk og funksjonell kvalitet på innvendige dører, samt behov for reparasjon eller utskifting av enkelte dører over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales lokal reparasjon og overflatebehandling av skadde dører. Dører med høy slitasje eller funksjonssvikt bør vurderes skiftet ut ved behov.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen gir stor usikkerhet knyttet til oppbygning, fuktsikring og teknisk tilstand. Våtrom fra denne perioden er ofte utført etter eldre løsninger som ikke tilfredsstillt dagens krav til tetthet og sikkerhet mot fuktskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner som følge av aldring, slitasje og mulig svikt i tettesjikt og slukløsninger.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer og fuktskader kan medføre omfattende skade på omkringliggende konstruksjoner og høye utbedringskostnader. Manglende dokumentasjon kan også påvirke verdi og fremtidig omsetning av boligen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Ved rehabilitering må alle arbeider utføres etter gjeldende forskrifter og dokumenteres med hensyn til tettesjikt, sluk, fallforhold, ventilasjon og øvrige våtromsløsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Påviste avvik i våtsonen, kombinert med manglende dokumentasjon og høy alder, gir stor usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fuktsikring. Hulltaking er ikke vurdert nødvendig da registrerte forhold allerede indikerer vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner som følge av aldring, slitasje og mulig svikt i tettesjikt og slukløsninger.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer og fuktskader kan medføre omfattende skade på omkringliggende konstruksjoner og høye utbedringskostnader. Manglende dokumentasjon og registrerte avvik reduserer våtrommets tekniske verdi og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Ved rehabilitering må alle arbeider utføres etter gjeldende forskrifter og dokumenteres med hensyn til tettesjikt, sluk, fallforhold, ventilasjon og øvrige våtromsløsninger.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Badet opplyses å ikke ha vært i bruk de siste 10–20 årene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon, høy alder og lang periode uten bruk gir stor usikkerhet knyttet til tilstanden på tettesjikt, sluk, røropplegg og øvrige våtromsløsninger. Eldre våtrom tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til fuktsikring og funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader, uttørkede pakninger, svikt i røropplegg og redusert funksjon på installasjoner som følge av alder og lang tids manglende bruk.

Konsekvens:

Badet kan ha vesentlig redusert funksjon og det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader ved bruk. Omfattende utbedringer eller totalrenovering må påregnes.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales full teknisk gjennomgang av våtrommet før eventuell bruk. Totalrenovering bør påregnes, og alle arbeider må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter og våtromsnormer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet har ingen tilgjengelig dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Rommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og konstruksjonsoppbygning er udokumentert. Våtrommet vurderes å ha behov for totalrenovering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Påviste avvik i våtsonen, kombinert med manglende dokumentasjon og høy alder, gir stor usikkerhet knyttet til oppbygning, tettesjikt og fuktsikring. Våtrommet er utført etter eldre byggeskikk og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtromsløsninger. Hulltaking er ikke vurdert nødvendig da registrerte forhold allerede indikerer vesentlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Det foreligger høy risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer i gulv- og veggkonstruksjoner som følge av aldring, slitasje og mulig svikt i tettesjikt og slukløsninger.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer og fuktskader kan medføre omfattende skade på omkringliggende konstruksjoner og høye utbedringskostnader. Våtrommets funksjon og tekniske verdi vurderes som vesentlig redusert.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales totalrenovering av våtrommet. Ved rehabilitering må alle arbeider utføres etter gjeldende forskrifter og dokumenteres med hensyn til tettesjikt, sluk, fallforhold, ventilasjon og øvrige våtromsløsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøleskap, kjølfryseskap og komfyr. Overskap er opplyst skiftet omkring 1984. Det er registrert omfattende skader og slitasje på overflater og kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkeninnredningen har høy alder med tydelig alders- og bruksslitasje. Registrerte skader på overflater og innredning indikerer redusert funksjon og vedlikeholdstilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Risiko:

Slitte og skadde overflater kan føre til videre nedbrytning av materialer og redusert motstand mot fukt og daglig belastning.

Konsekvens:

Redusert funksjonalitet og estetisk standard, samt økt behov for vedlikehold og fremtidig oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde deler av kjøkkeninnredningen. Generell oppgradering av kjøkkenet må påregnes som følge av alder og tilstand.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekkskanal er montert til luftekanal i pipe

Årstall: 1985

Kilde: Eier



SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har høy alder og lang periode uten bruk. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon på sanitærinstallasjoner, tetthet i koblinger og generell teknisk tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har høy alder og lang periode uten bruk. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon på sanitærinstallasjoner, tetthet i koblinger og generell teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Manglende bruk over lang tid kan medføre uttørkede pakninger, lekkasjer, redusert funksjon og skjulte skader i tilknyttede installasjoner.

Konsekvens:

Det kan oppstå behov for reparasjoner eller utskifting av sanitærutstyr og tilhørende installasjoner ved gjenopptatt bruk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales funksjonskontroll av sanitærinstallasjoner og røropplegg før rommet tas i bruk. Oppgradering må påregnes som følge av alder og tilstand.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskap, og kun synlige rørføringer er kontrollert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Vurdering av avvik:

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

Vannledningene har oppnådd høy alder med forventet aldersrelatert slitasje. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstand på skjulte rørføringer og koblinger.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Eldre vannledninger har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Skjulte avvik eller svekkelser kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader på konstruksjoner og innredning, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger. Tilstand på skjulte installasjoner bør vurderes nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om lekkasje. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast/stål. Kun synlige rørføringer er besiktiget. Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er overskredet.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har høy alder med forventet aldersrelatert slitasje. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte rørføringer og koblinger.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, svekkelser i skjøter og redusert funksjon over tid. Skjulte avvik eller skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader på konstruksjoner og overflater, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige avløpsrør og koblinger. Tilstanden på skjulte rørføringer bør vurderes nærmere ved rehabilitering eller ved mistanke om lekkasje. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerte på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard og gir begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og regulering av luftkvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har en eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig luftutskifting. Systemet har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til forhøyet luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt og forurensninger innendørs.

Konsekvens:

Økt risiko for kondens, fuktproblemer og redusert bocomfort over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig lufting og kontroll av eksisterende ventiler. Oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning bør vurderes for å bedre luftutskifting og inneklima.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Åpent el-anlegg

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.

1952

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

Ukjent

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

Nei

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?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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

Ukjent

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygnings sakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befarings, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår 1952. Det er registrert usikkerhet knyttet til drenering og fuktsikring som følge av saltutslag på kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen har høy alder og er langt opp i forventet levetid. Saltutslag på kjellervegger indikerer fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjonen og tyder på redusert effekt av eksisterende drenering eller fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Risiko:
Mangelfull drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegger, med risiko for videre oppfukning og nedbrytning av konstruksjoner.

Konsekvens:
Vedvarende fuktpåvirkning kan gi redusert brukskvalitet i kjeller, skade på overflater og økte vedlikeholds- og utbedringskostnader over tid.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av drenering og fuktsikring rundt grunnmuren. Oppgradering eller utskifting av drenering må påregnes som følge av alder og registrerte fuktindikasjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i svakt hellende terreng. Det er registrert begrenset fall fra grunnmur på øvre side av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Terreng har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på deler av boligen. Dette kan medføre at overflatevann og fukt blir stående eller ledes mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Risiko:
Mangelfull avrenning øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Dette kan bidra til oppfukning, fuktinntrenging og redusert uttørking av konstruksjonene.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktskader, saltutslag og nedbrytning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere bedre fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Videre bør det sikres tilfredsstillende drenering og overvannshåndtering rundt boligen.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1952.

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 bygnings sakkyndige 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

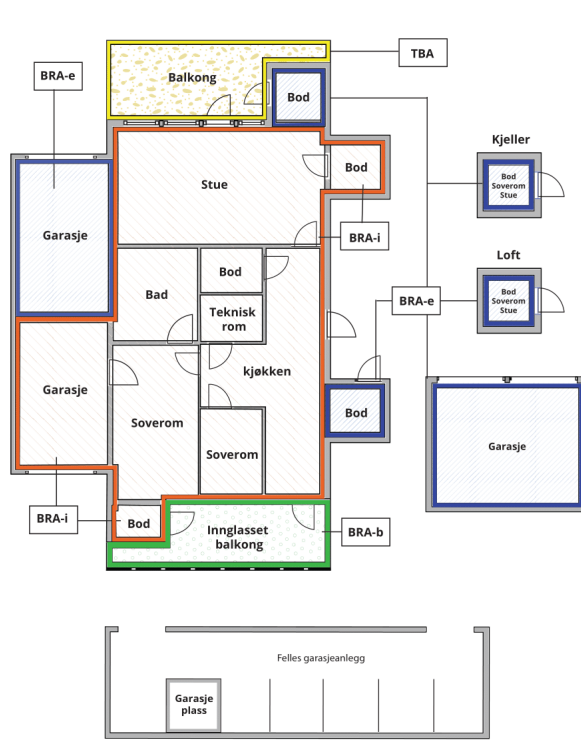
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Kjeller | 60 | | | 60 | | | 60 |
| 1.Etasje | 70 | | | 70 | 13 | | 70 |
| 2.Etasje | 55 | | | 55 | | | 55 |
| Loft | 17 | | | 17 | | 3 | 20 |
| SUM | 202 | | | | 13 | 3 | 205 |
| SUM BRA | 202 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Bad, toalettrom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, gang m/trapp | | |
| 1.Etasje | Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue | | |
| 2.Etasje | Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang m/ trapp | | |
| Loft | Uinnredet loft, soverom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ingen rømningsvei fra soverom loftetasje

Garasje

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|---|----------------------------|
| Etasje | | Garasje, garasje 2, bod 1, bod 2, bod 3 | |
| Loft | | Uinnredet loft | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------|---------------|
| 08.5.2026 | Sveinung Gjønnnes | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 5059 ORKLAND | 116 | 25 | | 0 | 2110.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Hostovegen 956

Hjemmelshaver

Andersen Roy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til i Hoston-området på Fannrem i Orkland kommune. Området byr på rolige omgivelser med nærhet til skog og turterreng, samt gode muligheter for friluftsliv sommer og vinter. Det er kort avstand til Hostovatnet og fine rekreasjonsområder

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Privat

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Om tomten

Tomt ligger i svakt hellende terreng

Tinglyste/andre forhold

Boligeier opplyser om : Kjeller ikke har blitt brukt av meg, det blir da siden 2008.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes som garasje og som boder

Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

.

Vedlikehold

.

Beskrivelse

Eldre uthus som inneholder uinnredet loft, og i første etasje er det tre boder og to garasjer

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 |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport | 14.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | 05.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 14.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 14.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 19.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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