

Tilstandsrapport

📍 Skeivegen 85 , 6650 SURNADAL

📖 SURNADAL kommune

gnr. 35, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 22333-1431

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UR7958

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 oppført ca. 1950. Byggeåret er basert på antagelser og er derfor noe usikkert. Boligen har grunnmur i mur-/betongkonstruksjon, yttervegger i bindingsverk og fasader med stående bordkledning. Taket har saltak tekket med malte stålplater. Takkonstruksjonen er en eldre trekonstruksjon med sperrer/åser, hanebjelker og synlig bordtro/taktro. Loftet er uinnredet og benyttes som lager. Boligen har mursteinspipe med heltrukket pipebeslag over tak og vedovn i stue.

Innvendig har boligen overflater med hovedsakelig laminat/gulvbelegg på gulv, malte plater/malt strie på vegger og malte plater i himling. Bad i kjeller er eldre og bygget før forskrift 1997, med våtromsbelegg på gulv, vinyltapet på vegger og malte plater i himling. Vaskekjeller er etablert i rom under terreng med betonggulv, åpne betongvegger og malte plater i himling.

Boligen har innvendige tretrapper mellom kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft. Vinduene er malte trevinduer med isolerglass fra forskjellige år, og det er også eldre takvindu i stål med enkelt glass. Ytterdører består av malt isolert kompaktdør med isolerglass og enkel malt tredør med enkelt glass i kjeller. Det er etablert veranda/terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

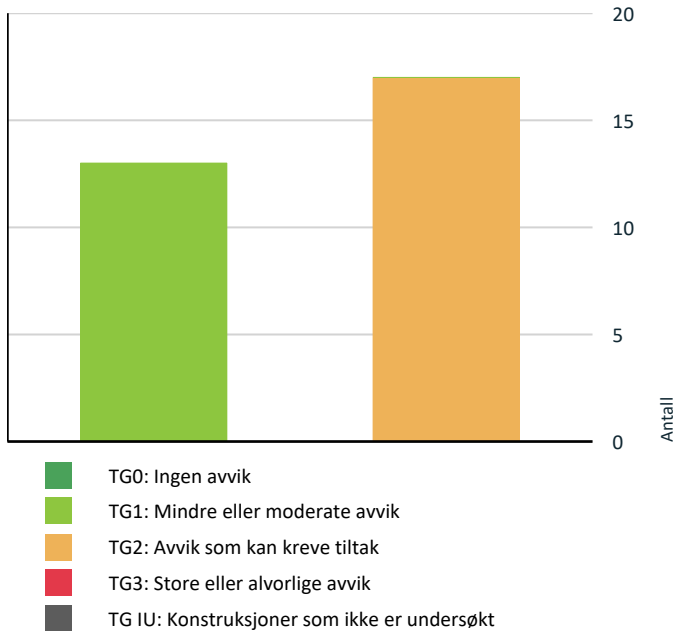
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges som dødsbo, og det foreligger derfor begrenset informasjon om bygningens bruk, vedlikehold og utførelse. Selger har i liten grad kjennskap til eiendommen, og det er ikke mottatt utfyllende dokumentasjon eller opplysninger utover det som er tilgjengelig i offentlige registre og ved visuell befaringsundersøkelse. Undersøkelsen og vurderingene i rapporten bygger derfor i hovedsak på takstmannens egne observasjoner ved befaringsstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå, og full tilstand på takflate, beslag, innfestinger og gjennomføringer er ikke avklart. Alder på taktekingen er ukjent. Det er registrert værslitasje på malte stålplater, normalt med tanke på ukjent alder og lokale værforhold. Det er også registrert slitasje/misfarging ved takstige, takluke og pipebeslag.

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

Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en eldre konstruksjon med stedvise eldre skjolder/misfarging. Loftet fremstår med ingen eller begrenset lufting. Det er også begrenset kontrollmulighet på grunn av lagrede gjenstander og lav tilgjengelighet mot raft/yttersoner. Overganger ved pipe, takvinduer/luker og øvrige gjennomføringer er risikopunkter for fuktinntrengning.

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

Det er avvik:

Det er registrert punktert isolerglass i ett vindu i 2. etasje. Flere vinduer er eldre og har normal alders- og værslitasje, med risiko for redusert tetthet, slitasje på overflatebehandling og begrenset restlevetid.

! **Utvendig > Takvindu** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takvinduet er eldre og utført i stål med enkelt glass. Det er registrert rust/korrosjon, slitasje på ramme/beslag/pakninger og misfarging/fuktskjolder i omkringliggende treverk. Løsningen har redusert isolasjonsevne og økt risiko for kondens og lekkasje.

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

Det er avvik:

Pipa er eldre og har oppnådd en alder der det er økt risiko for slitasje, riss, utettheter og svekket funksjon. Innvendig tilstand på pipeløp er ikke kontrollert. Det foreligger ikke opplysninger her om siste feiing, tilsyn eller eventuelle pålegg/merknader fra feiervesenet.

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

Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag/saltutslag på kjellermur mot terreng. Dette indikerer fuktvandring i murverket. Rom under terreng er en fuktutsatt risikokonstruksjon, og forholdet må ses i sammenheng med eldre byggeår, ikke dokumentert/ redusert drenering, terrengforhold som kan gi økt fuktbelastning og mulig kapillæropptrekk i mur og gulv.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannledninger er av kobber og har ukjent alder/tilstand på skjulte deler av anlegget. Eldre kobberrør kan ha økt risiko for korrosjon, svekkede skjøter og lekkasjer. Skjulte rørføringer gjør at eventuell skadeutvikling ikke nødvendigvis oppdages før lekkasje har oppstått.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsanlegget består delvis av eldre støpejernsrør. Eldre støpejernsrør kan ha økt risiko for innvendig korrosjon, rust, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer. Skjulte rørføringer gjør at full tilstand ikke kan vurderes visuelt.

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

Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag/saltutslag på innvendig grunnmur mot terreng. Drenering og fuksikring er ikke dokumentert. Sammen med byggeår, ukjent byggegrunn og terrengforhold vurderes det å være tegn til økt fuktbelastning og redusert drenerings-/fuksikringsfunksjon

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

Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag/saltutslag på innvendig grunnmur mot terreng. Forholdet tyder på fuktbelastning fra terrengsiden.

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

Det er avvik:

Terreng ligger stedvis høyt mot bygningen, og det er enkelte områder med begrenset fall bort fra grunnmur. Harde dekker, støttemur og terreng ligger nær boligen. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinyltapet er ikke ført ned over våtromsbelegg/oppbrett. Overgangen mellom vegg og gulv har usikker tetthet, og utførelsen er ikke dokumentert som fagmessig vanntett løsning.

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

Det er avvik:

Våtromsbelegget har alder og mangler ved utførelse i overganger mot vegg/hjørner. Det er ikke fagmessig sveiset/utført i alle overganger, og tettheten i belegget kan derfor ikke dokumenteres. Selv om fall til sluk er målt til ca. 45 mm fra dør til slukrist, er det usikkerhet rundt tetthet og restlevetid på belegget.

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

Det er avvik:

Slukløsningen har alder og ukjent restlevetid. Tetthet i overgang mellom våtromsbelegg og sluk/klemring er ikke dokumentert. Det er ikke mulig å verifisere full tilstand på sluk og tilslutning uten nærmere kontroll.

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hulltaking er ikke utført fordi aktuell stendervegg var tildekket/ikke tilgjengelig fra tilstøtende bod. Badet er eldre, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Selv om det ikke ble registrert fuktutslag med fuktindikator ved kontrollen, kan skjulte forhold i stenderveggen ikke utelukkes.

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

Det er avvik:

Vaskekjeller er eldre og bygget før forskrift 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, sluk eller utførelse. Rommet har betonggulv og åpne betongvegger uten dokumentert vanntett sjikt. Sluk er eldre, og fallforhold til sluk er ikke dokumentert/kan være begrenset. Rommet ligger under terreng, og det er risiko for kapillæropptrekk i gulv og vegger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

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

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har normal/enkel standard sett opp mot alder og byggeperiode. Det er utført enkelte oppgraderinger, blant annet enkelte vinduer og sikringsskap med automatsikringer/AMS-måler. Flere bygningsdeler og installasjoner er eldre eller har ukjent alder, og det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelse, vedlikehold og oppgraderinger. Dette gjelder særlig drenering/fuktsikring, våtrom, elektrisk anlegg, røranlegg og deler av takkonstruksjon/taktekking.

Boligen selges som dødsbo, og det foreligger begrenset informasjon om bygningens bruk, vedlikehold og utførelse. Vurderingene er derfor i hovedsak basert på visuell kontroll ved befaring.

Vedlikehold

Boligen har flere eldre bygningsdeler hvor det må påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert værslitasje på taktekking, vinduer, veranda/terrasse, forstøtningsmurer og utvendige overflater. Dette er normalt med tanke på alder og lokale værforhold, men det må påregnes jevnlig tilsyn og vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid.

Det er registrert fuktutslag/saltutslag på grunnmur/kjellermur mot terreng, og forholdet må ses i sammenheng med terrengforhold, drenering/fuktsikring og rom under terreng. Det er også registrert eldre våtromsløsninger uten dokumentert tettesjikt, eldre rørinntallasjoner, begrenset lufting på loft og eldre takvindu med rust/slitasje. Disse forholdene tilsier behov for jevnlig tilsyn og vurdering av oppgradering.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Egenerklæringen gir begrenset oversikt over utførte oppgraderinger, da eiendommen selges som dødsbo og selger opplyser å ikke ha kjennskap til eiendommen. Det er opplyst at sikringsskap er oppgradert med automatsikringer, men at det fortsatt er eldre ledningsnett på loft. Det er også opplyst at kapasiteten på det elektriske anlegget kan være begrenset i forhold til dagens bruk, særlig på kjøkken, hvor det kan være behov for flere kurser.

Det er ikke opplyst om utførte oppgraderinger av drenering, fuktsikring eller kjellerkonstruksjoner. Selger opplyser om fuktutslag i kjeller, særlig mot oversiden/skogsiden, og dreneringens tilstand er usikker. Trapp fra 1. etasje til kjeller er opplyst å være i dårlig stand. Utover dette foreligger det ikke konkrete opplysninger om moderniseringer, vedlikehold eller utskiftninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med malte stålplater. Alder på taktekkingen er ukjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å utføre nærkontroll av detaljer på takflaten, som innfestinger, omlegg, beslag, gjennomføringer og overganger.

Det er registrert værslitasje på taktekking/overflater. Dette vurderes som normalt med tanke på ukjent alder og lokale værforhold. Fra bakkenivå ses også slitasje/misfarging på takflate og rundt takstige, takluke og pipebeslag. Overganger ved pipe og takluke er erfaringsmessig utsatte punkter for fuktinntrengning og bør kontrolleres nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er kun kontrollert fra bakkenivå, og full tilstand på takflate, beslag, innfestinger og gjennomføringer er ikke avklart. Alder på taktekkingen er ukjent. Det er registrert værslitasje på malte stålplater, normalt med tanke på ukjent alder og lokale værforhold. Det er også registrert slitasje/misfarging ved takstige, takluke og pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Taket bør holdes under jevnlig tilsyn. Det anbefales nærmere kontroll av taktekking, skruer/innfestinger, takstige, takluke, pipebeslag og øvrige overganger utført av fagperson under sikre forhold. Overflater bør vedlikeholdes ved behov.

Konsekvens

Begrenset kontroll og ukjent alder gir usikkerhet rundt takets tilstand og restlevetid. Eventuelle utettheter eller skader som ikke er synlige fra bakken kan medføre fuktinntrengning og skader på undertak/takkonstruksjon.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

Renner og beslag på tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på takrenner er ikke undersøkt.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som eldre trekonstruksjon med sperrer/åser, hanebjelker og synlig bordtro/taktro. Loftet er tilgjengelig og benyttes som lager. Konstruksjonen fremstår i hovedsak som uinnredet kaldt loft med synlige trekonstruksjoner.

Det ble registrert stedvis eldre misfarging/skjolder på treverk og rundt enkelte gjennomføringer/overganger. Det ble ikke registrert tydelige aktive lekkasjer ved visuell kontroll, men kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler. Deler av takkonstruksjonen og gulvflater er delvis tildekket av lagrede gjenstander, og full kontroll av alle konstruksjonsdeler er derfor ikke utført.

Loftet fremstår med ingen eller begrenset lufting. Mangelfull lufting på kaldt loft kan gi økt risiko for kondens, fuktansamling og biologisk vekst i takkonstruksjonen. Det anbefales generelt å etablere/forbedre lufting på kalde loft for å sikre uttørking og redusere fuktrisiko.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er en eldre konstruksjon med stedvis eldre skjolder/misfarging. Loftet fremstår med ingen eller begrenset lufting. Det er også begrenset kontrollmulighet på grunn av lagrede gjenstander og lav tilgjengelighet mot raft/yttersoner. Overganger ved pipe, takvinduer/luker og øvrige gjennomføringer er risikopunkter for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting av loft bør kontrolleres og forbedres. Det bør sikres luftespalter/lufting ved raft og mulighet for utlufting i takkonstruksjonen. Loftet bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig etter perioder med kraftig nedbør, snøsmelting og vind. Overganger ved pipe, takvinduer/luker og gjennomføringer bør kontrolleres nærmere ved tegn til fukt, skjolder eller lukt. Lagrede gjenstander bør plasseres slik at lufting og inspeksjon ikke hindres.

Konsekvens

Ingen eller begrenset lufting på loft kan gi økt risiko for kondens, fuktskader, soppvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen. Skjulte eller eldre fuktforhold kan utvikle seg over tid og medføre råteskader eller svekket bæreevne dersom forholdet ikke følges opp.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra forskjellige år. Det er i senere tid skiftet enkelte vinduer i forbindelse med utskifting av bordkledning. Øvrige vinduer er eldre og har varierende alder, utførelse og vedlikeholdsgrad.

Eldre trevinduer har normal slitasje ut fra alder, bruk og lokale værforhold. Det er registrert punktert isolerglass i ett vindu i 2. etasje. Punktert glass reduserer isolasjonsevnen og kan gi misfarging/dugg mellom glassene. Vinduene er kontrollert visuelt fra tilgjengelige områder, og det er ikke foretatt full funksjonstest av alle åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert punktert isolerglass i ett vindu i 2. etasje. Flere vinduer er eldre og har normal alders- og værslitasje, med risiko for redusert tetthet, slitasje på overflatebehandling og begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktert glass bør skiftes. Eldre vinduer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig med maling, tetting og justering. Utskifting av eldre vinduer bør vurderes ved tegn til råte, trekk, kondens, funksjonssvikt eller økende vedlikeholdsbehov.

Konsekvens

Punktert isolerglass gir redusert isolasjonsevne og kan medføre dugg/misfarging mellom glassene. Manglende vedlikehold av eldre trevinduer kan føre til råteskader, luftlekkasjer, varmetap og behov for utskifting.



TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Takvindu er utført i stål med enkelt glass. Vinduet fremstår som en eldre konstruksjon med lav isolasjonsevne og begrenset tetthet sammenlignet med nyere takvinduer. Takvinduer er generelt utsatte bygningsdeler, da de ligger direkte i takflaten og er avhengig av tette pakninger, beslag og overganger mot taktekking.

Det er registrert alder, rust/korrosjon og slitasje på ramme, beslag og pakninger. Det er også synlige fuktskjolder/misfarging i treverk rundt takvinduet. Dette kan tyde på tidligere eller pågående fuktbelastning ved vindu/overgang mot tak. Full tilstand på beslag og tetting mot taktekking er ikke kontrollert fra insiden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Takvinduet er eldre og utført i stål med enkelt glass. Det er registrert rust/korrosjon, slitasje på ramme/beslag/pakninger og misfarging/fuktskjolder i omkringliggende treverk. Løsningen har redusert isolasjonsevne og økt risiko for kondens og lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvindu, beslag, pakninger og overganger mot taktekkning bør kontrolleres nærmere fra utsiden av fagperson under sikre forhold. Rust og skadde tettinger bør utbedres. Utskifting av takvindu bør vurderes på grunn av alder, slitasje og usikker tetthet.

Konsekvens

Svekkede pakninger, rust og eldre utførelse kan gi risiko for vanninntrengning, kondens, varmetap og skader på omkringliggende tak- og trekonstruksjoner. Ved videre fuktbelastning kan det oppstå råteskader og behov for større utbedringer. Det anbefales å skifte takvinduet, før det event. oppstår lekkasjer.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass og enkel mmalt tredør med enkle glass i kjeller.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert veranda/terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue. Konstruksjonen er oppført på stolper/punktfundamenter og ligger delvis over skrånende terreng. Verandaen har terrassebord i tre og rekkverk i treverk.

Konstruksjonen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det er registrert normal værslitasje på overflater, terrassebord og rekkverk. Værslitasje vurderes som normalt med tanke på alder og lokale værforhold. Under verandaen er det begrenset tilkomst for full kontroll av alle bjelker, innfestinger og fundamenter.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er hovedsakelig laminat / gulvbelegg på gulv, malte plaster / malt strie på vegger og malte plater i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med heltrukket pipebeslag over tak. Det er montert vedovn i stue i 1. etasje og kjellerstue i kjeller. Skorstein og pipebeslag er kun vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløp, kontroll av tetthet eller funksjonstest av ildsted.

Pipa er en eldre teglsteinspipe og har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid for teglsteinspipe er normalt ca. 60–70 år. Tilstand og restlevetid må derfor vurderes i sammenheng med alder, bruk, tidligere vedlikehold, feiing og tilsyn. Funksjon og sikkerhet ved bruk av pipe og ildsted ligger utenfor denne undersøkelsen og er feiervesenets ansvarsområde..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa er eldre og har oppnådd en alder der det er økt risiko for slitasje, riss, utettheter og svekket funksjon. Innvendig tilstand på pipeløp er ikke kontrollert. Det foreligger ikke opplysninger her om siste feiing, tilsyn eller eventuelle pålegg/merknader fra feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper bør innhente opplysninger om siste feiing og tilsyn, samt eventuelle avvik eller pålegg fra feiervesenet. Ved manglende dokumentasjon eller usikkerhet rundt tilstand bør pipe og ildsted kontrolleres av feier/fagkyndig før videre bruk.

Konsekvens

Eldre pipe med ukjent innvendig tilstand kan ha redusert sikkerhet og funksjon. Eventuelle riss, utettheter eller mangler kan medføre risiko for røyklekkasje, brannfare og behov for utbedring/rehabilitering av pipeløp.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng omfatter kjellerarealer med gulv og vegger helt eller delvis mot terreng. Konstruksjonen regnes generelt som en fuktutsatt risikokonstruksjon, og vurderingen må ses i sammenheng med byggeår, grunnmur, drenering/fuktsikring og terrengforhold rundt bygningen.

Eldre boliger har normalt ikke samme fuktsikring som nyere boliger. Det kan derfor forekomme fuktopptrekk/kapillæropptrekk i betonggulv og betongvegger. Flere rom har åpne/synlige murvegger, og det er registrert fuktutslag/saltutslag på kjellermur mot terreng. Dette indikerer fuktvandring i murverket og at kjellermuren trekker fukt fra terrengsiden eller fra grunnen.

Det er tidligere registrert avvik ved terrengforhold og drenering/fuktsikring. Terrengtet ligger stedvis høyt mot bygningen, og det er områder med begrenset fall bort fra grunnmur. Dreneringens alder, utførelse og funksjon er ikke dokumentert. Forholdene kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng. Det kan også forekomme kapillæropptrekk i mur og gulv.

Hulltaking/fuktmåling

Det ble ikke foretatt hulltaking i utforet vegg mot terreng. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak utforede vegger er ikke kontrollert, og skjulte fuktforhold kan derfor ikke utelukkes. Det er allerede påvist saltutslag / mindre vanninntrenging etc. i kjellermurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag/saltutslag på kjellermur mot terreng. Dette indikerer fuktvandring i murverket. Rom under terreng er en fuktutsatt risikokonstruksjon, og forholdet må ses i sammenheng med eldre byggeår, ikke dokumentert/reduert drenering, terrengforhold som kan gi økt fuktbelastning og mulig kapillæropptrekk i mur og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktutslag bør undersøkes nærmere. Terrengfall, takvann og bortledning av overflatevann bør kontrolleres og forbedres der vann kan belaste grunnmur. Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes oppgradert ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader på innvendige overflater. Utforede vegger mot terreng bør ikke tildekkes ytterligere med tette materialer før fuktforhold er avklart.

Konsekvens

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå fuktinnsig, saltutslag, avskalling, lukt, muggvekst og skader på murverk, gulv og eventuelle utforede vegger/tilstøtende konstruksjoner. Rom under terreng har økt risiko for skjulte fuktforhold og bør brukes med forsiktighet til lagring av fuktømfintlige gjenstander.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper mellom kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft. Trappene er utført som tretrapper med tette opptrinn. Trappene mellom kjeller/1. etasje og 1./2. etasje har svingpartier og teppebelegg/trappeneser. Trapp til loft er en enklere adkomsttrapp med brattere og smalere utførelse.

Trappene fremstår som eldre konstruksjoner med normal bruksslitasje. Det er registrert bratte trappeløp, smale/trapesformede trinn i svingpartier og stedvis begrenset håndløper/rekkverk sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Dette er normalt for eldre trapper, men gir redusert brukskomfort og økt risiko for fall, særlig for barn, eldre, ved dårlig belysning eller ved bæring av gjenstander.

Tilstandsrapport

Det anbefales å sikre gode håndløpere på hele trappeløpene og kontrollere at trinn, belegg, trappeneser og innfestinger er faste og sklisiske. God belysning bør ivaretas. Loftstrapp bør brukes med forsiktighet, og oppgradering bør vurderes dersom loftet skal brukes jevnlig.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvridere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg på gulv, vinyltapet på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med nedfelt vask i laminatplate, blandebatteri, stråleovn, toalett og dusjkabinett.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har vinyltapet. Overflater og overganger er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Vinyltapet er en eldre våtromsløsning, og utførelse/tettesjikt bak overflater er ikke dokumentert.

Det er registrert at vinyltapet ikke går ned over oppbrett på våtromsbelegg. Overgangen mellom vegg og gulv fremstår derfor ikke som en sikker, sammenhengende vanntett løsning. Ved vann som renner ned langs vegg, kan vann trenge ned bak våtromsbelegget og videre inn i underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vinyltapet er ikke ført ned over våtromsbelegg/oppbrett. Overgangen mellom vegg og gulv har usikker tetthet, og utførelsen er ikke dokumentert som fagmessig vanntett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgangen mellom vinyltapet og våtromsbelegg bør kontrolleres nærmere. Rommet bør brukes med forsiktighet, og direkte vannbelastning på vegger bør unngås. Oppgradering av vegg- og gulvoverflater bør vurderes dersom rommet skal brukes som ordinært våtrom.

Konsekvens

Vann som renner ned langs vegg kan trenge bak våtromsbelegget og gi fuktinntrengning i gulv-/veggkonstruksjoner. Dette kan medføre skjulte fuktskader, løst belegg/tapet, lukt og redusert levetid på våtrommet.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er våtromsbelegg på gulv. Det er målt ca. 45 mm fall fra topp våtromsbelegg ved dør og ned til topp slukrist. Fallforhold mot sluk vurderes som tilfredsstillende på målt strekning.

Våtromsbelegget er eldre og har ukjent utførelse/oppbygning. Det er registrert at belegget ikke fremstår fagmessig utført/sveiset i alle overganger opp mot vegg og i hjørner. Dette gjelder særlig oppbrett og skjøter i overgang gulv/vegg. Slike overganger er utsatte punkter for fuktinntrengning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsbelegget har alder og mangler ved utførelse i overganger mot vegg/hjørner. Det er ikke fagmessig sveiset/utført i alle overganger, og tettheten i belegget kan derfor ikke dokumenteres. Selv om fall til sluk er målt til ca. 45 mm fra dør til slukrist, er det usikkerhet rundt tetthet og restlevetid på belegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overganger, hjørner, oppbrett og tilslutning mot sluk bør kontrolleres nærmere av fagperson. Belegget bør holdes under jevnlig tilsyn, og utskifting/oppgradering bør vurderes på grunn av alder og manglende fagmessig utførelse.

Konsekvens

Mangelfulle skjøter/overganger i våtromsbelegg kan gi risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved fortsatt bruk kan lekkasjer eller fuktskader oppstå uten at dette nødvendigvis oppdages tidlig.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk hvor våtromsbelegg er klemt i sluk. Løsningen er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt demontering av slukrist/klemring eller kontroll av slukoppbygning under belegget.

Sluk og våtromsbelegg fremstår som eldre løsning. Alder og full tetthet i overgang mellom belegg og sluk er ikke dokumentert. Overgang mellom sluk og gulvbelegg er et kritisk punkt i våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukløsningen har alder og ukjent restlevetid. Tetthet i overgang mellom våtromsbelegg og sluk/klemring er ikke dokumentert. Det er ikke mulig å verifisere full tilstand på sluk og tilslutning uten nærmere kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sluk, klemring og overgang mot våtromsbelegg bør kontrolleres nærmere. Sluk bør renses jevnlig og holdes under tilsyn. Oppgradering må vurderes ved tegn til lekkasje, løs klemring, skadet belegg eller ved rehabilitering av badet.

Konsekvens

Utett overgang mellom våtromsbelegg og sluk kan medføre vanninntrengning i gulvkonstruksjon og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan gi skjulte fuktskader, lukt og redusert levetid på badet.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med nedfelt vask i laminatplate, blandebatteri, stråleovn, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.

KJELLER > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har hovedsakelig murvegger og én vegg med stenderverk. Badet ligger ikke mot terreng. Vegg med stenderverk var tildekket/ikke tilgjengelig fra tilstøtende bod, og hulltaking lot seg derfor ikke gjennomføre. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll og bruk av fuktindikator på tilgjengelige overflater.

Det ble brukt fuktindikator på innvendige vegger. Måleverdier var innenfor akseptable nivåer, og det ble ikke registrert fuktutslag med fuktindikator ved kontrollen.

Rommet er eldre, og oppbygning/tettesjikt er ikke dokumentert. Siden hulltaking ikke er utført, kan skjulte forhold i stendervegg ikke utelukkes. Badet bør brukes med forsiktighet og holdes under jevnlig tilsyn. Ved tegn til lukt, misfarging, løse overflater eller fuktutslag bør konstruksjonene undersøkes nærmere. Oppgradering bør vurderes på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke utført fordi aktuell stendervegg var tildekket/ikke tilgjengelig fra tilstøtende bod. Badet er eldre, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Selv om det ikke ble registrert fuktutslag med fuktindikator ved kontrollen, kan skjulte forhold i stenderveggen ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet bør brukes med forsiktighet og holdes under jevnlig tilsyn. Ved tegn til lukt, misfarging, løse overflater eller fuktutslag bør konstruksjonene undersøkes nærmere. Oppgradering bør vurderes på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens

Manglende hulltaking gir usikkerhet rundt skjulte forhold i stendervegg. Eldre bad uten dokumentert tettesjikt har økt risiko for lekkasjer og skjulte fuktskader, og det kan bli behov for oppgradering

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller er etablert i rom under terreng og er fra før forskrift 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt, sluk eller utførelse. Rommet har betonggulv, åpne/synlige betongvegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med skap, varmtvannstank og opplegg/avløp for vaskemaskin.

Rommet har eldre utførelse og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke registrert dokumentert tettesjikt, og det må legges til grunn at gulv og vegger ikke har vanntett sjikt etter dagens standard. Sluk er eldre, og fallforhold til sluk fremstår begrenset/ikke dokumentert. Da rommet ligger under terreng, kan det også forekomme kapillæropptrekk i betonggulv og betongvegger.

Hulltaking/fuktmåling

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke relevant/utført, da rommet har åpne og synlige betongvegger mot terreng. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Det er ikke foretatt kontroll av konstruksjoner under gulv, slukoppbygning, avløp under gulv eller eventuell skjult fuktsikring/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskekjeller er eldre og bygget før forskrift 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt, sluk eller utførelse. Rommet har betonggulv og åpne betongvegger uten dokumentert vanntett sjikt. Sluk er eldre, og fallforhold til sluk er ikke dokumentert/kan være begrenset. Rommet ligger under terreng, og det er risiko for kapillæropptrekk i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet bør brukes med forsiktighet som våtrom/vaskerom. Sluk, avløp, fallforhold og fuktbelastning bør kontrolleres nærmere ved behov. Ved videre bruk bør lekkasjesikring vurderes, særlig ved vaskemaskin og varmtvannstank. Full oppgradering må påregnes dersom rommet skal tilfredsstillte dagens krav til våtrom.

Konsekvens

Manglende dokumentert tettesjikt og eldre sluk gir økt risiko for fuktinntrengning, lekkasjer og skader i tilstøtende konstruksjoner. Begrenset fall til sluk kan føre til vannansamling på gulv. Kapillæropptrekk i betong kan gi fuktutslag, saltutslag, avskalling og redusert brukbarhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjoner og er kun kontrollert der de er synlige og tilgjengelige. Det er ikke foretatt trykktesting eller kontroll av skjulte rørføringer, skjøter og gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannledninger er av kobber og har ukjent alder/tilstand på skjulte deler av anlegget. Eldre kobberrør kan ha økt risiko for korrosjon, svekkede skjøter og lekkasjer. Skjulte rørføringer gjør at eventuell skadeutvikling ikke nødvendigvis oppdages før lekkasje har oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Synlige rør, koblinger og stoppekran bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved tegn til korrosjon, irr, lekkasje eller trykkfall bør rørlegger kontaktes for nærmere kontroll. Utskifting/oppgradering av eldre røranlegg bør vurderes ved rehabilitering av våtrom/kjøkken eller ved inngrep i konstruksjoner.

Konsekvens

Skjulte eller eldre vannledninger kan gi risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjoner. Eventuelle lekkasjer kan være vanskelige å oppdage tidlig der rør ligger skjult.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern og plast. Røranlegget er delvis skjult i konstruksjoner og er kun kontrollert der det er synlig og tilgjengelig. Det er ikke foretatt kamerakontroll, tetthetskontroll eller funksjonstest utover enkel visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsanlegget består delvis av eldre støpejernsrør. Eldre støpejernsrør kan ha økt risiko for innvendig korrosjon, rust, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer. Skjulte rørføringer gjør at full tilstand ikke kan vurderes visuelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved lukt, treg avrenning, fuktmerker eller mistanke om lekkasje bør rørlegger kontaktes for nærmere kontroll. Kamerakontroll av eldre avløpsrør anbefales for å avklare tilstand og restlevetid.

Konsekvens

Svekkede avløpsrør kan gi lekkasjer, tilbakeslag, luktproblemer og fuktskader i konstruksjoner. Eventuelle skader på skjulte rør kan utvikle seg over tid før de blir synlige.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovner. Det er ukjent alder på varmepumpe og det er ukjent om det har vært service på varmepumpe i senere tid.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2010

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

Det elektriske anlegget er utført som kombinert skjult og åpent anlegg, med inntak via loft. Sikringsskapet har AMS-måler og automatsikringer. Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 07.03.2018, og kursfortegnelse er montert i skapet.

Deler av anlegget fremstår eldre, med åpent ledningsopplegg, eldre kapslinger og blanding av eldre og nyere komponenter. Det er også registrert uoversiktlige ledningsføringer i sikringsskapet. Det foreligger kun dokumentasjon for AMS-måler, ikke for hele det elektriske anlegget. Skjulte føringer, koblingspunkter, inntak og teknisk tilstand er ikke kontrollert.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll. Det er ikke utført el-kontroll eller funksjonstest av anlegget. På bakgrunn av manglende full dokumentasjon, eldre/nyere komponenter i kombinasjon og ukjent tilstand på deler av anlegget, anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle feil eller svekkelser kan medføre risiko for varmgang, driftsfeil og brann.

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.

Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist oppdatert.

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1950. Fuktsikring og drenering må vurderes i sammenheng med byggeår, ukjent byggegrunn, grunnmur, rom under terreng og terrengforhold rundt bygningen. Dreneringens oppbygning, utførelse og alder er ikke dokumentert.

Deler av terrenget ligger høyt mot boligen, og det er stedvis begrenset fall bort fra grunnmur. Innvendig på grunnmur mot terreng er det registrert fuktutslag/saltutslag og skjolder. Dette indikerer fuktvandring gjennom grunnmur og at drenering/fuktsikring har begrenset eller svekket funksjon.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Drenering, grunnmursplast, masser og fuktsikring under terreng er ikke kontrollert, da dette ligger skjult i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag/saltutslag på innvendig grunnmur mot terreng. Drenering og fuktsikring er ikke dokumentert. Sammen med byggeår, ukjent byggegrunn og terrengforhold vurderes det å være tegn til økt fuktbelastning og redusert drenerings-/fuktsikringsfunksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktutslag bør undersøkes nærmere. Terrengfall, takvann og bortledning av overflatevann bør kontrolleres og forbedres der vann kan belaste grunnmur. Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes oppgradert, særlig dersom fuktutslag øker eller rom under terreng skal brukes til varig opphold/lagring av fuktømfintlige materialer.

Konsekvens

Fuktvandring gjennom grunnmur kan medføre saltutslag, avflassing, frostsprengning og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også gi uegnet inn klima i rom under terreng og redusert brukbarhet for lagring av fuktømfintlige gjenstander.

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i mur-/betongkonstruksjon. Deler av grunnmuren ligger mot terreng og inngår i rom under terreng. Utvendig er grunnmuren pusset/malt. Innvendig er det synlige murflater i bod/rom under terreng.

Det er registrert fuktutslag/saltutslag og skjolder på innvendig grunnmur mot terreng. Dette indikerer fuktvandring gjennom muren og må ses i sammenheng med terrengforhold, drenering/fuktsikring og boligens byggeår. Utvendig er det stedvis begrenset fall bort fra bygningen og høyereliggende terreng nær grunnmur.

Kontrollen er utført visuelt fra tilgjengelige områder. Konstruksjonens oppbygning, eventuell armering, fundamentering og forhold på utsiden av mur under terreng er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktutslag/saltutslag på innvendig grunnmur mot terreng. Forholdet tyder på fuktbelastning fra terrengsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Årsak til fuktutslag bør undersøkes nærmere. Drenering, utvendig fuktsikring, terrengfall og bortledning av overvann bør kontrolleres og utbedres ved behov. Innvendige overflater bør ikke tildekkes med tette materialer før fuktforhold er avklart.

Konsekvens

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå saltutslag, avskalling, frostsprengning og skader på tilstøtende konstruksjoner. Rom under terreng kan få redusert brukbarhet og være lite egnet for lagring av fuktømfintlige gjenstander.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer/støttemurer i mur- og betongblokker ved nivåforskjeller på tomten. Murene avgrensner gangarealer, terreng og opparbeidede uteområder rundt boligen.

Murene har synlig værslitasje, begroing og stedvise fukt-/saltutslag. Det er også registrert mindre ujevnheter og normal elde som må forventes på utvendige konstruksjoner. Drenering bak mur, fundamentering og eventuell armering er ikke kontrollert, da dette ligger skjult i terreng.

Vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder. Murene bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig med tanke på bevegelser, riss, setninger, utbuling og økende fuktutslag.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fall fra bakkant mot adkomst/vei. Utearealene er opparbeidet i flere nivåer med plen, naturterreng, gangarealer, trapper og støttemurer.

Deler av terrenget ligger høyt i forhold til boligen, særlig mot bakkant og langs sidefasade. Det er stedvis kort avstand mellom grunnmur og støttemur/harde dekker. Terrengfall bort fra bygningen fremstår enkelte steder begrenset, og overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Forholdet er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt kontroll av drenering, masser under terreng eller bortledning av overvann under bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget ligger stedvis høyt mot bygningen, og det er enkelte områder med begrenset fall bort fra grunnmur. Harde dekker, støttemur og terreng ligger nær boligen. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengfall og bortledning av overflatevann bør kontrolleres nærmere. Det bør sikres fall bort fra bygningen der dette er mulig, og overvann fra taknedløp, harde dekker og terreng bør ledes kontrollert bort fra grunnmur.

Konsekvens

Ved mangelfull bortledning av overflatevann kan grunnmur og rom under terreng få økt fuktbelastning. Dette kan over tid medføre fuktinnslag, saltutslag, frostsprengning og redusert levetid på drenering og tilstøtende konstruksjoner.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har flere forhold som bør vurderes med hensyn til HMS og brukssikkerhet. Innvendige trapper er eldre, stedvis bratte og har svingtrinn/smale

Tilstandsrapport

trinn samt begrenset håndløper/rekkverk sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. Dette gir økt fallrisiko, særlig for barn, eldre og ved bæring av gjenstander. Utearealer har nivåforskjeller, trapper og gangarealer med naturstein som stedvis er ujevne og kan bli glatte ved nedbør, frost og begroing.

Veranda/terrasse og rekkverk bør holdes under jevnlig tilsyn med tanke på innfesting, stabilitet og personsikkerhet. Elektrisk anlegg har eldre og nyere komponenter i kombinasjon, og det foreligger ikke full dokumentasjon for hele anlegget. Kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales for å avklare elsikkerhet og risiko for varmgang/driftsfeil. Pipe og ildsted bør følges opp mot feiervesenets tilsyn, særlig siden innvendig pipeløp og tetthet ikke er kontrollert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og det er ikke utført radonmåling i forbindelse med befaringen. Radon kan ikke vurderes ved visuell kontroll, og må eventuelt avklares ved langtidsmåling i fyringssesong. Ventilasjon og fuktforhold i våtrom, vaskekjeller, rom under terreng og loft bør holdes under jevnlig tilsyn for å redusere risiko for fukt, lukt og innklimarelaterte forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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	65			65			65
1. Etasje	66			66	21		66
2. Etasje	66			66			66
Loft	26			26		31	57
SUM	223				21	31	254
SUM BRA	223						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerinngang, kjellerstue, bod 1, bad, vaskekjeller, bod 2, bod 3		
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken		
2. Etasje	Gang, allrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Arving	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1566 SURNADAL	35	80		0	911.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skeivegen 85

Hjemmelshaver

Bredesen Vigdis (Død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i sentrum av Surnadal.

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.

Om tomten

Eiendommen har skrånende tomt opparbeidet med gruset adkomst- og parkeringsareal, plenarealer, naturterreng, beplantning, støttemurer, trapper og terrasse. Utearealene er etablert på flere nivåer som følge av terrengfallet.

Det er gangarealer med natursteinsheller langs deler av boligen. Hellene fremstår stedvis ujevne, med åpne fuger og noe begroing. Mot bakkant og langs siden av boligen er det høyere terreng og støttemurer i nær tilknytning til bygningen.

Tomten har flere nivåforskjeller og skrånende partier. Det må påregnes normalt vedlikehold av gangarealer, trapper, rekkverk, støttemurer og beplantning. Vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgaven eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Oppsummering av selgers egenerklæring

Eiendommen selges som dødsbo. Selger opplyser å ikke ha kjennskap til eiendommen, og egenerklæringen gir derfor begrenset informasjon om byggets tilstand. Det tas forbehold om at det kan foreligge feil, skader eller forhold som ikke er opplyst.

Det er opplyst at det er byttet til automatsikringer, men at det fortsatt er gamle ledninger på loft. Selger opplyser også at total kapasitet på det elektriske anlegget kan være lav i forhold til dagens bruk, særlig for kjøkken, og at det kan være behov for flere kurser.

Det er videre opplyst om fuktutslag i kjeller, særlig på oversiden mot skog. Dreneringens tilstand er usikker. Dette er et risikoforhold som bør vurderes nærmere ved befaring, særlig med hensyn til fuktinnsig, terrengfall og konstruksjoner under terreng.

Trapp fra 1. etasje til kjeller er opplyst å være i dårlig stand. Forholdet bør vurderes med hensyn til brukssikkerhet og HMS.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.04.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Arving	16.04.2026	Opplysninger gitt av arving på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	04.05.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

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.