

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Balsnes gate 11 , 7300 ORKANGER

 ORKLAND kommune

 gnr. 1, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 22439-1033

Referansenummer: DE9992

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

Boligen er en eldre enebolig med normal standard ut fra byggeår, og er jevnlig vedlikeholdt over tid. Den fremstår som funksjonell og godt egnet til boligformål, med flere oppgraderinger utført i senere tid.

Det må likevel påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger, spesielt knyttet til enkelte eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner. Vaskerommet har behov for oppgradering, og det er registrert enkelte forhold relatert til fukt, drenering og naturlig slitasje som følge av alder.

Samlet sett er dette en bolig med normalt vedlikeholdsbehov for sin alder, og med potensial for videre oppgradering etter kjøpers ønsker og behov.

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår 1939. Stålplate på tilbygg fra 1987

Takrenner og nedløp av metall Takrenner og nedløp av metall Veggene har bindingsverkskonstruksjon / plank fra byggeår og tilbygg fra 1987. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligeier opplyser om at borkledning på værvegg ble skiftet i 2020 . Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke/feieluke er med kompensierende tiltak 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.

Boligeier opplyser om at det ikke er avvik fra feiervesenet Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malte tretrapper. Trapp til kjeller har lite overhøyde og er bratt

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Vaskerommet er oppført etter eldre byggeforskrift (før 1997) med baderomstapet på vegger og helsveiset gulvbelegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt, og løsningen har begrenset kontrollerbarhet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskapp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Kun synlige rør er besiktiget

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir

mer begrensede muligheter for kontrollert luftutsifting og luftkvalitet

Det er installert varmpumpe. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1939. Drenering rundt tilbygget er fra 1987

Bygningen har betonggrunnmur. Det leka mur under tilbygg

Tilnærmet flat tomt

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

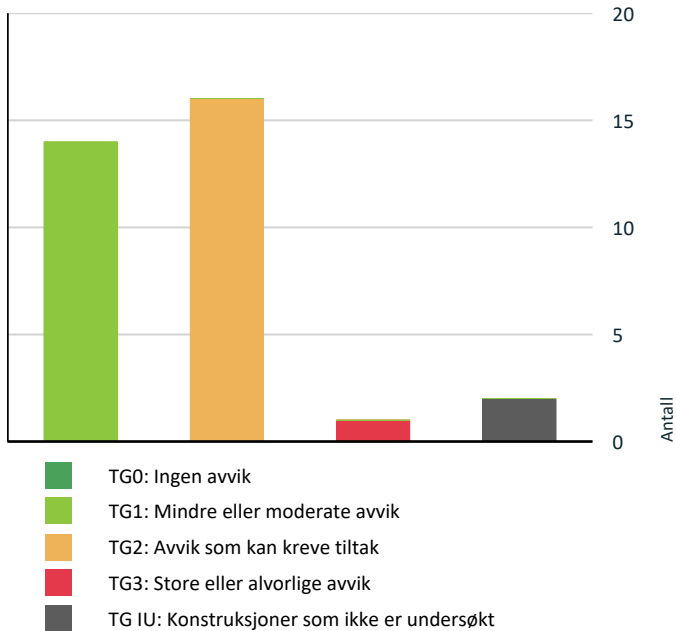
Garasje

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

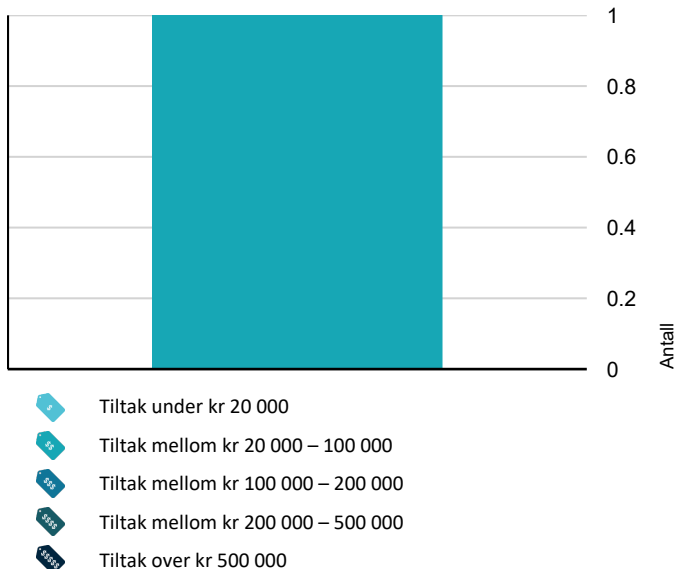
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1939

Kommentar

Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Nytt tilbygg
------	---------	--------------

Det kan ikke utelukkes at taktekingen har nedsatt funksjon over tid grunnet høy alder, noe som kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.
Det kan ikke utelukkes at taktekingen har nedsatt funksjon over tid grunnet høy alder, noe som kan føre til økt risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales en grundigere takinspeksjon av en fagperson for å vurdere skiferens tilstand og foreta nødvendige reparasjoner. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utilstrekkelig avrenning kan over tid føre til fuktproblemer langs grunnmur og gi økt risiko for vannskader på fasaden. Videre vil manglende snøfangere kunne føre til skader på takrenner ved tung snø- og iskonsentrasjon. Utilstrekkelig avrenning kan over tid føre til fuktproblemer langs grunnmur og gi økt risiko for vannskader på fasaden. Videre vil manglende snøfangere kunne føre til skader på takrenner ved tung snø- og iskonsentrasjon. Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes for fare, og det er risiko for skader på eiendom. Bortledning fra taknedløp bør utbedres for å sikre bortføring fra grunnmur. Det bør også vurderes å montere snøfangere for å hindre skade på takrenner og tilhørende beslag. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av skifertakstein fra byggeår 1939. Stålplate på tilbygg fra 1987

Årstall: 1939 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen er av skifertakstein fra byggeår 1939. Stålplate på tilbygg fra 1987 taket er besikttet fra bakkenivå. Det var ikke sikkerhetsforsvarlig å klatre opp på taket for inspeksjon. Taktekingen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder på bakkeplan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon / plank fra byggeår og tilbygg fra 1987. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligeier opplyser om at borkledning på værvegg ble skiftet i 2020 .

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret med 2 lags glass. Trenger vedlikehold. Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre aldring og slitasje kan redusere vinduenes isolasjonsevne og føre til trekk, samt økt risiko for kondensering. Kjøper må forvente økt behov for vedlikehold og mulige kostnader til utskifting av vinduer som har nådd over halvparten av sin antatte levetid. Utfør jevnlig vedlikehold og vurderer tilstanden på glass og rammer nærmere for eventuell oppgradering eller utskifting.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er fra byggeåret med 2 lags glass. Trenger vedlikehold

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må påregne kostnader til vedlikehold for å opprettholde funksjon og tetthet. Uteblitt vedlikehold kan føre til behov for utskifting av balkongdøren tidligere enn forventet. Kjøper må påregne kostnader til vedlikehold for å opprettholde funksjon og tetthet. Uteblitt vedlikehold kan føre til behov for utskifting av balkongdøren tidligere enn forventet. Tetningslister bør skiftes ut, og dørens overflate vedlikeholdes med egnet maling eller beis. Kontroller at døren lukker og tetter korrekt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendig tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep, basert på synlige overflater og innhentede opplysninger. Byggeåret tilsier at etasjeskillet mot grunn normalt er oppført uten fuktsperre. Øvrige etasjeskillere er ikke vurdert grunnet lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Manglende fuktsperre gir økt risiko for fuktopptak fra grunnen. Skjulte feil og skader i øvrige etasjeskillere kan ikke utelukkes. Konsekvens: Fuktskader, råte og redusert bæreevne kan oppstå over tid, med potensielt behov for omfattende utbedringer. Anbefalt tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales ved symptomer (fukt, lukt, deformasjoner) eller ved planlagt ombygging, særlig i konstruksjon mot grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke/feieluke er med kompensierende tiltak 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. Boligeier opplyser om at det ikke er avvik fra feiervesenet

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert saltutslag (effloresens) på innvendige kjellermurer. Dette indikerer fuktvandring gjennom mur som står i kontakt med terreng. Fuktopptak fra omkringliggende masser og kapillærtransport gjennom murverk, typisk for konstruksjoner uten tilstrekkelig fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 fuktbelastning kan føre til økt nedbrytning av puss og murverk samt påvirkning av innneklima. Konsekvens: Avskalling, svekket overflatebestandighet og risiko for fuktrelaterte innklimaproblemer. Over tid kan dette medføre behov for omfattende rehabilitering. Anbefalt tiltak: Det bør påregnes tiltak for å redusere fuktpåvirkning, herunder kontroll/forbedring av drenering, terrengfall bort fra bygning og eventuelle innvendige fukttiltak. Skadede overflater bør rehabiliteres, og videre utvikling bør følges opp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper. Trapp til kjeller har lite overhøyde og er bratt

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er liten frihøyde i trappeløp til kjeller. Utførelse i eldre bygninger hvor krav til frihøyde var lavere enn dagens standarder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Redusert sikkerhet og brukskvalitet i trappeløpet. Forholdet kan også være i strid med dagens forskriftskrav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflateslitasje og nedbrutt malingssjikt som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre nedbrytning av overflate og eksponering av underliggende materiale.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og behov for vedlikehold. På sikt kan treverk påvirkes dersom overflaten ikke beskyttes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales vedlikehold i form av skraping, forarbeid og ny overflatebehandling/maling av døren.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Dør og/eller karm er utført i materialer som ikke tåler fuktbelastning, i et område med høy eksponering for vann og fukt.

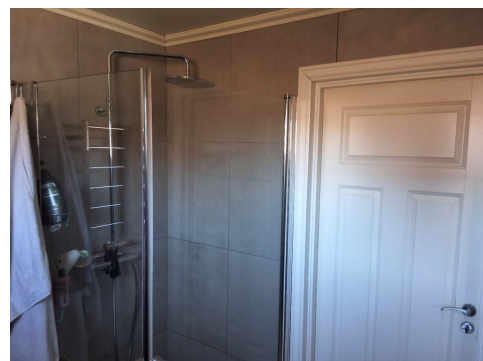
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Risiko: Fuktinntrengning kan føre til oppsvelling, deformasjon og nedbrytning av materialene.

Konsekvens: Skader på dør og tilstøtende konstruksjoner, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere dør og materialer tilpasset våtrom, med fuktbestandige overflater og korrekt utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2017

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført etter eldre byggeforskrift (før 1997) med baderomstapet på vegger og helseiset gulvbelegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt, og løsningen har begrenset kontrollerbarhet.

Vurdering av avvik:

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

Kostnad er avhengig av løsning og utførelse

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Det er risiko for svikt i tettesjikt ved normal bruk, spesielt ved belastning fra vaskemaskin, søl og bruk av sluk. Vann kan trenge inn i konstruksjonen via svake punkter som skjøter, gjennomføringer og tilslutning til sluk.

Konsekvens:

Fuktinntrenging kan medføre skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, med fare for råte, soppvekst og redusert levetid. Skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer og føre til behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av våtrommets tilstand, spesielt ved sluk og overganger. Det bør påregnes oppgradering eller rehabilitering for å oppnå løsning i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er registrert at lekkasjevann fra rør-i-rør-system ikke ledes til rom med sluk. Manglende eller feil utført føring av lekkasjevann fra fordelerskap/varerør til sluk, i strid med anbefalt utførelse for rør-i-rør-systemer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Risiko: Eventuelle lekkasjer vil ikke bli synliggjort eller kontrollert via sluk, og vann kan ledes ut i konstruksjoner.

Konsekvens: Skjulte fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner, med risiko for råte, mugg og kostnadskrevenende utbedringer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere korrekt løsning hvor lekkasjevann ledes til rom med sluk, slik at eventuelle lekkasjer oppdages og håndteres på en sikker måte.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Kun synlige rør er besiktiget

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør har begrenset levetid og påvirkes over tid av normal aldring og bruk.

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

Alder og slitasje kan over tid påvirke funksjon i rør og skjøter.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter over tid.

Anbefalt tiltak

Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt ettersyn basert på observasjoner ved befarng. Det må påregnes vedlikehold eller utskifting som følge av alder og bruk..

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneluft og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre fuktproblemer, lukt og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:

Bruk og funksjon av ventiler og avtrekk bør kontrolleres og optimaliseres. Oppgradering til balansert ventilasjon bør vurderes.

TC 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Risiko

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for svikt, lekkasje og redusert driftssikkerhet sammenlignet med nyere tanker.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting av varmtvannstank og økt risiko for vannskader dersom svikt oppstår.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på varmtvannstankens alder og tilstand, og å vurdere utskifting basert på alder, bruk og tilstand.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

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.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

1987

Ja

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Nytt sikringskap i 2019

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?
Ja Manglet brannslukker og røykvarsler i kjeller. Er utbedret og blir meldt inn denne uka.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1939 på huset. Drenering rundt tilbyggert er fra 1987

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst/registrert at mer enn halvparten av forventet levetid for drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Risiko: Redusert dreneringseffekt kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Konsekvens: Økt sannsynlighet for fuktskader, innsig av vann, saltutslag og behov for omfattende tiltak på sikt.

Anbefalt tiltak: Tilstanden bør følges opp. Det må påregnes behov for utskifting/fornyning av drenering på sikt for å opprettholde tilfredsstillende fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det leka mur under tilbygg

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utlirekkelig terrengfall øker fuktbelastningen mot grunnmur og kan over tid føre til fuktgjennomslag til konstruksjoner under terreng. Kjøper bør påregne kostnad til terrengjustering for å oppnå tilfredsstillende fallforhold bort fra grunnmuren. Terrenget i 3-meters sonen bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Bruk selvdrenerende masser som pukk eller grus ved tilbakefylling. Oppfølging anbefales innen rimelig tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1939. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke inspiserbare uten inngrep, vurderingen er derfor basert på alder og generelle erfaringsdata.

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

Aldrende vann- og avløpsledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer, deformasjoner eller tilstopping sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av ledningene, samt økt risiko for vann- og avløpsrelaterte skader dersom svikt oppstår.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å være oppmerksom på ledningenes alder og tilstand, og å vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til svikt.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Risiko:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskaade ved fall i trapp. Avviket bør utbedres av hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper i forskriftsmessig høyde og utførelse, tilpasset trappeløpets bredde og utforming.

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 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	41			41		7	48
1. Etasje	108	4		112	43		112
Kjeller	100			100			100
SUM	249	4			43	7	260
SUM BRA	253						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp		
1. Etasje	Bad, spisestue, kjøkken, vindfang, stue, vaskerom, soverom, hall m/trapp	Utvendig bod	
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, gang m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	1	114		0	535.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Balsnes gate 11

Hjemmelshaver

Helbæk Heidi, Helbæk Vegard Hagen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i etablert boligområde i Orkanger, med nærhet til skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicefunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Orkanger nordre del

Om tomten

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes som garasje

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Yttervegger oppført i bindingsverk som er uisolert, utvendig kledd med malt tre kledning. Sal takkonstruksjon med takstoler i tre, utvendig tekket med stålplatetak
- Leddport uten motor.

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	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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