

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Risvikstien 7, 7165 OKSVOLL

 ØRLAND kommune

 gnr. 11, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 21613-1188

Referansenummer: RG2561

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Fritidsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater fra 2001. Tekkingen opplyses overflatebehandlet i 2022. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall og plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at fasaden mot sør/vest er oppgradert i 2015 videre er hele fasaden malt i 2025

Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skrå/kledde himlingsflater. Det er nedsenket himling over deler av etasjen, men det er ikke adkomst for besiktigelse av mulig loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert terrasser i trekonstruksjon rundt fritidsboligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og tregulv. Veggene har trepanel og malte overflater. Innvendige tak har trepanel.

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har utvendig pipe og vedovn.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Innvendige dører framstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra 1996 med laminat på gulv og malt overflater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke alle kontrollpunkter for våtrom medtatt i rapporten da rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk et våtrom etter dagens krav skal kunne motstå.

Hulltaking ble ikke gjennomført da det er synlige overflater i tre. Disse ville ha tatt skade før en eventuell skade inne i veggen som

følger av lekkasjer fra våtrommet oppstår. det er gjennomført fuktmåling i synlige overflater inne på rommet og det ble ikke påvist negative fuktverdier under befaringen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal bruksslitasje på befaringdagen.

Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledninger på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe luft-Luft fra 2015. Det opplyses om service på anlegget i 2023

El-anlegg fra byggeåret. Eier har opplyst om enkelte oppgraderinger i deres eiertid (se egenerklæring) Anlegget er kontrollert av DLE i 2022 hvor det ikke ble påvist avvik og det er framlagt dokumentasjon på alle opplysete arbeider utført på anlegget i etterkant av kontrollen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det opplyses at byggegrunn er av fjell .

Fritidsboligen er oppført på pilarer og dreneres naturlig via fall på terrenget. På befaringdagen ble det ikke påvist vannansamlinger på eiendommen og terrenget under fritidsboligen framstår som tørt.

Med bakgrunn i dette vurderes dreneringen og fungere som tiltenkt.

Fritidsboligen er oppført på pilarer som opplyses og være fundamentert på fjell.

Fritidsboligen ligger i skrånende terreng og er oppført på pilarer.

Med bakgrunn i dette vurderes terrengefallet og være tilfredsstillende for bygningen, men det gjøres oppmerksom på at jordmasser under terrassen ved uthus er noe oppfuktet.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og har avløp til privat septiktank.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

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

Eier opplyser at det er innlagt varmekabel i vannledningen slik at det er vann hele året. Det gjøres oppmerksom på at denne må benyttes for og unngå frostskaider.

Septiktanken er av ukjent type fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

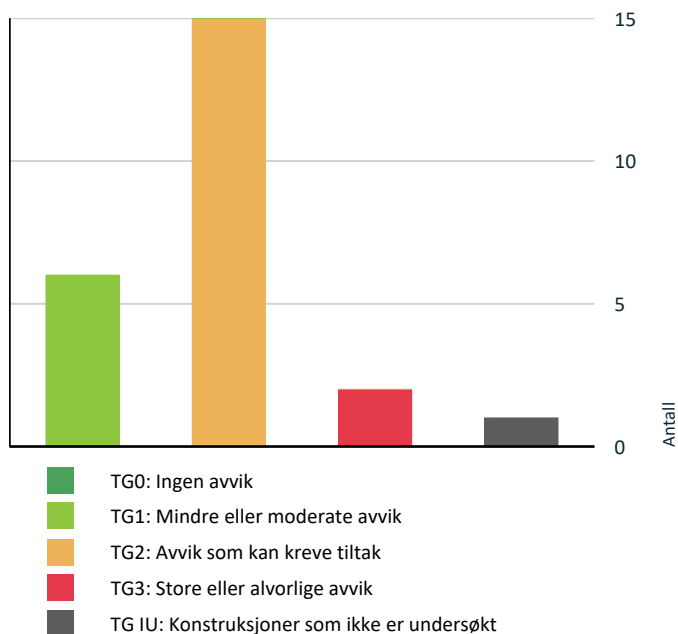
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tilbygget med soverom er ikke inntegnet på tegninger mottatt fra kommunens arkiver. Eier har framlagt dokumentasjon på at tiltaket er blitt godkjent av kommunen, men det er ikke framlagt ferdigattest. Eier opplyser at det er innsendt anmodning om ferdigattest til kommunen. Det gjøres oppmerksom på at denne må foreligge før tiltaket lovlig kan benyttes og det anbefales følgelig og kontrollere at denne foreligger.

Videre gjøres det oppmerksom på at rommet som i dag benyttes til bad/vaskerom opprinnelig er et soverom. Tiltaket anses ikke og være søknadspliktig.

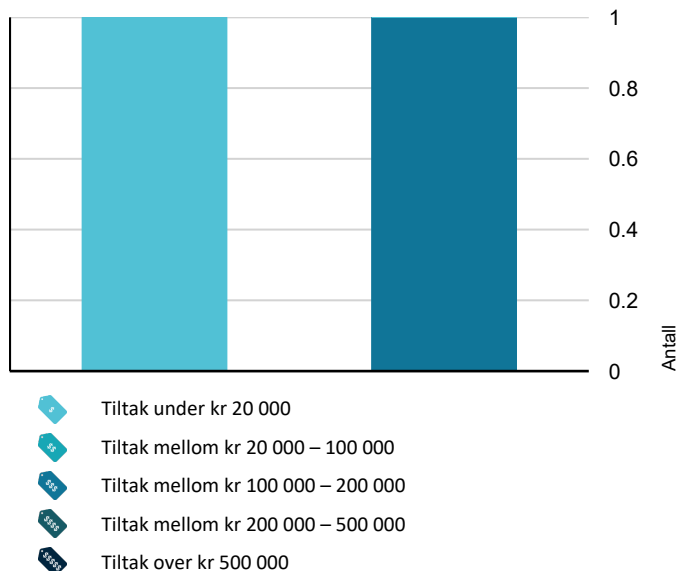
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1992

Kommentar

Anvendelse

Standard

Fritidsbolig er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1996 Tilbygg I følge dagens eiere har de fått opplyst at tilbygget ble oppført 1996. Dette kan ikke dokumenteres og må anses som omtrentlig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater fra 2001. Tekkingen opplyses overflatebehandlet i 2022. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

TG-2 grunnet oppnådd alder og økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer .

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall og plast.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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 påvist andre avvik:

Det anmerkes at takrenner stedvis har svanker/nedbøy som kan medføre at vann ikke ledes til nedløp, men renner ut og vil følgelig medføre en økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Det registreres også malingsavsklaling på takforbeslag. Nedløp er avsluttet ved bakken, noe som krever jevnlig ettersyn med at vannet renner bort fra bygningen.

TG-2 grunnet påviste avvik

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres lokal utbedring av takrenner takfotbeslag. Snøfangere var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales etablert for god personsikkerhet iht dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at fasaden mot sør/vest er oppgradert i 2015 videre er hele fasaden malt i 2025

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er benyttet museklosser av tre som vil redusere luftingen bak kledning. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Jevnlig ettersyn med kledningen anbefales for og avdekke en eventuell negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skrå/kledde himlingsflater. Det er nedsenket himling over deler av etasjen, men det er ikke adgang for besiktigelse av mulig loft.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved innvendig inspeksjon av himlinger ble det ikke påvist synlige skader eller symptom på kondens problematikk, men det gjøres oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon med små marginer før skader oppstår og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av konstruksjonen.

TG-2 grunnet manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales og etablere adkomst for inspeksjon og vurdering av arealer over nedsenket himling. Videre anbefales jevnlig ettersyn med himlinger slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ingen skader eller slitasje utover normalt med tanke på oppnådd alder. Ingen synlige punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage og punktering av glass i tiden som kommer er påregnelig ved vinduer fra opprinnelig byggeår. Videre gjøres det oppmerksom på at eldre vinduer kan ha luftlekkasjer med tanke pakninger som over tid har blitt harde/tørket ut.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres ingen skader eller slitasje utover normalt med tanke på oppnådd alder. Ingen synlige punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage og punktering av glass i tiden som kommer er påregnelig ved vinduer fra opprinnelig byggeår

TG-2 som følger av alder på dører med glass og risiko for punktering i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasser i trekonstruksjon rundt fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasser er opplagret direkte på grunnen og det registreres skjevheter i terrassegulv. Det er ukjent om forholdet er under utvikling eller er stabilt. Fundamentering er ukjent og det gjøres oppmerksom på at bevegelser i konstruksjonen som følger av årstidsvariasjoner i grunne vil være påregnelig dersom fundamenteringne ikke er ført ned til fjell/frostfritt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ytterligere undersøkelser anbefales vedrørende fundamentering av terrasser. Tiltak vurderes deretter, men er påregnelige for og oppnå rette gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og tregulv. Veggene har trepanel og malte overflater. Innvendige tak har trepanel.

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har utvendig pipe og vedovn.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører framstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 1996 med laminat på gulv og malt overflater på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke alle kontrollpunkter for våtrom medtatt i rapporten da rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk et våtrom etter dagens krav skal kunne motstå.

Vurdering av avvik:

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

Rommet mangler tettesjikt og det er ikke etablert sluk. Vannsikkerheten er følgelig ikke ivaretatt og det er følgelig økt fare for skader ved videre bruk av rommet.

TG-3 er satt som samlet tilstandsgrad da rommet må oppgraderes for og kunne tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke gjennomført da det er synlige overflater i tre. Disse ville ha tatt skade før en eventuell skade inne i veggen som følger av lekkasjer fra våtrommet oppstår. det er gjennomført fuktmåling i synlige overflater inne på rommet og det ble ikke påvist negative fuktverdier under beferingen.

Vurdering av avvik:

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

Overflater inne på rommet er av tre og ville ha tatt skade før en eventuell skade inne i veggen som følger av lekkasjer fra våtrommet oppstår. det er gjennomført fuktmåling i synlige overflater inne på rommet og det ble ikke påvist negative fuktverdier under beferingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må oppgraderes.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal bruksslitasje på befaringsdagen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk fra kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det er ikke etablert forsert avtrekk over kokesonen, noe som vil medføre en økt fuktbelastning og redusert innelima. Økt fuktbelastning vil over tid kunne medføre skader og økt risiko for utvikling av sopp/råteskader.

TG-3 er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG-2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannledninger på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG-2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør på badet opplyses oppgradert i 1996, men utover dette er alder ukjent og vurdert som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG-2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnligte observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom/kjøkken i boligen etablert

TG-2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft-Luft fra 2015. Det opplyses om service på anlegget i 2023

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

TG-2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

El-anlegg fra byggeåret. Eier har opplyst om enkelte oppgraderinger i deres eiertid (se egenerklæring) Anlegget er kontrollert av DLE i 2022 hvor det ikke ble påvist avvik og det er framlagt dokumentasjon på alle opplysete arbeider utført på anlegget i etterkant av kontrollen.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer for alle opplyste arbeider utført etter kontrollen i 2022

Inntak og sikringskap

3. 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

Anlegget framstår uten synlig avvik og er kontrollert i 2022. Videre foreligger det samsvarserklæringer for opplyste arbeider på anlegget etter kontrollen ble gjennomført. Med bakgrunn i dette vurderes anlegget og fungere som tiltenkt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det opplyses at byggegrunn er av fjell .

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på pilarer og dreneres naturlig via fall på terrenget. På befaringsdagen ble det ikke påvist vannansamlinger på eiendommen og terrenget under fritidsboligen framstår som tørt. Med bakgrunn i dette vurderes dreneringen og fungere som tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på pilarer som opplyses og være fundamentert på fjell.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fritidsboligen ligger i skrånende terreng og er oppført på pilarer. Med bakgrunn i dette vurderes terrengefallet og være tilfredsstillende for bygningen, men det gjøres oppmerksom på at jordmasser under terrassen ved uthus er noe oppfuktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Jordmasser under terrassen ved uthus er noe oppfuktet og vil følgelig gi en økt fuktbelastning på terrassen.

TG-2 grunnet overnevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ses på tiltak for bedre bortledning av vann under terrassen. eventuelt kan bedre ventilering av arealet gi en tilfredsstillende funksjon, men dette kan ikke garanteres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og har avløp til privat septiktank. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Eier opplyser at det er innlagt varmekabel i vannledningen slik at det er vann hele året. Det gjøres oppmerksom på at denne må benyttes for og unngå frostskafer.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Septiktanken er nedgravd og følgelig ikke tilgjengelig for kontroll. Kontrollen er uforbeholdent basert på alder og opplysninger gitt av eier.

TG-2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	5		79	107
SUM	74	5			107
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, gangareal, bad/vaskerom	Bod	

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

Det gjøres oppmerksom på at terrasser er vanskelig og måle korrekt og det må påregnes avvik utover normalt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget med soverom er ikke inntegnet på tegninger mottatt fra kommunens arkiver. Eier har framlagt dokumentasjon på at tiltaket er blitt godkjent av kommunen, men det er ikke framlagt ferdigattest. Eier opplyser at det er innsendt anmodning om ferdigattest til kommunen. Det gjøres oppmerksom på at denne må foreligge før tiltaket lovlig kan benyttes og det anbefales følgelig og kontrollere at denne foreligger.

Videre gjøres det oppmerksom på at rommet som i dag benyttes til bad/vaskerom opprinnelig er et soverom. Tiltaket anses ikke og være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Joachim Dalum Willy Hordvik	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5057 ØRLAND	11	84		0	902.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Risvikstien 7

Hjemmelshaver

Hordvik Aud Oddbjørg Nyland, Hordvik Willy

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Boden er oppført med vegger i trekonstruksjon som utvendig er tekket med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags galss

Vedlikehold

Beskrivelse

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

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal info	07.04.2026	Mottatt på e-post fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	13.05.2026	

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.