

Tilstandsrapport



Enebolig



Rømmestien 6, 7300 ORKANGER



ORKLAND kommune



gnr. 6, bnr. 243

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 19999-1933

Referansenummer: GP4123

Autorisert foretak: Orkla Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Leiv Garberg

Vår ref:



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.

ORKLA TAKST AS

Vi i Orkla Takst driver med tilstandsrapporter, verdivurderinger, reklamasjonsrapporter og byggesøknader i Trøndelag.



Rapportansvarlig



Leiv Garberg

Uavhengig Takstingeniør

leiv@orklatakst.no

920 94 107



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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 straffeansvar.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 1 plan med sokkel. Oppført på sokkel i støpt betong/betongstein. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående og liggende kledning. Taket har saltaksform og er tekket betongstein. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Boligen er opprinnelig fra 1984. Oppgradert i perioden 2015 til 2018. Boligen fremstår som i bra stand, men det bemerkes at enkelte bygningselementer har nådd forventet levetid slik at det er påregnelig med oppgradering på grunn av alder og tilstand. Forøvrig henvises det til respektive punkt i rapporten for nærmere omtale/anbefalte tiltak.

På våtrom og kjøkken som er pusset opp i nyere tid anbefales det og innhente dokumentasjon på utført arbeid. Kvitteringer eller på boligmappa. Dette kun til orientering. Er rom i boligen/leiligheten som ikke er våtrom omgjort til våtrom i nyere tid er dette søknadspliktig og det skal foreligge uavhengig kontroll. Dette kun til orientering.

Garasje er oppført på støpt plate på mark. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående og liggende kledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Det er montert leddport med elektrisk åpner. Ikke teknisk vurdert.

Hagestue bak garasje i glass har tak tekket med papp. Ikke teknisk vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har saltaksform og er tekket betongstein. 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. Takrenner og nedløp er av metall. Nedløp er ført ned til bakkenivå. Dør/vindus-beslag, luftelyre og pipebeslag er av metall. Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående og liggende kledning. Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert da destruktive åpninger ikke er utført. Overflatebehandlet i 2017 opplyser eier. Takkonstruksjon er skråtak. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventileringskonstruksjon. Det registreres luftespalter ved raft. Undertak består av taktro med sekundæreteking av papp/forenklet undertak. Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 1983 og 2017 til 2021. Det er montert ytterdør i sokkel fra byggeår, ytterdør i 1 etasje fra 2019 og terrassedør fra 2015. Boligen har terrasse på mark og på pilarer.

Det er montert trapper på terrasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Sokkel:

Stue: Laminat på gulv, malte plater og spileplater på vegger, malt tak med downlights. Det er montert trapp til 1 etasje og varmepumpe. Bod: Betonggulv, betong/betongstein og panel på vegger, panel og malte panelplater i tak. Det er montert sikringsskap og rør-i-rør-skap.

Soverom: Laminat på gulv, malte veggflater og malt tak med downlights. Det er montert skyvedørsgarderobe.

Soverom: Laminat på gulv, malte veggflater og malt tak med downlights.

Soverom: Laminat på gulv, malte veggflater og malt tak med downlights. Det er montert skyvedørsgarderobe.

1 etasje:

Entre: Flis med varme på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert skyvedører.

Gang: Laminat på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert trapp til sokkel og varmepumpe.

Soverom: Parkett på gulv, malt panel i tak og på vegger. Det er montert luke til loft og garderoreskap.

Stue: Laminat på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert peisovn.

Etasjeskillene består av tre-bjelker.

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

Det er montert elementpipe med peisovn fra 2018 på stue i 1 etasje. Sotluke i sokkel.

Rom under terreng er oppholdsrom og bodareal.

Sokkel er delvis ut-lektet og plateslått og det begrenser kontrollmulighetene.

På generelt grunnlag opplyses om at ut-lektede og plateslåtte vegger samt tilfarergulv er å betrakte som risikokonstruksjoner da det er vanskelig å oppdage fukt på et tidlig tidspunkt.

Hulltaking er ikke foretatt. Sokkel har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller under deler av stue.

Dette er en risikokonstruksjon.

Det er montert trapp på stue og i gang.

Det er montert fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flis med varme på gulv, flis på vegger og beiset panel med downlights i tak. Det er montert dusjhjørne, innredning med vask og speilskap.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom er pusset opp i 2016 og har flis med varme på gulv, malte veggflater og malt tak med downlights. Det er montert varmtvannsbereder, dusjkabinett og lys grå innredning med vask.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er pusset opp i 2018 og har laminat på gulv, malte

Beskrivelse av eiendommen

veggflater og malt tak med downlights. Det er montert hvit HTH innredning med innebygde hvitevarer. Utgang til terrasse. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1 etasje er pusset opp i 2018 og har laminat på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert innebygd toalett, hvit innredning med vask og speil.

Toalettrom i sokkel er pusset opp i 2018 og har flis med varme på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert innebygd toalett, mørk innredning med vask og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber og pvc/plast. Rør-i-rør-skap er montert i bod. sokkel.

Boligen har avløpsrør i plast.

Boligen har mekanisk avtrekk.

Det er montert varmepumper.

Varmtvannsbereder på 225 liter er montert på bad/vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i bod sokkel.

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere. Dette er opplysninger gitt av eier.

Anbefaler jevnlig kontroll. Dette kun til orientering.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser.

Drenering og grunnmursplast fra byggeår.

Oppført på sokkel i støpt betong/betongstein. Hovedkonstruksjon

Sokkel er delvis ut-lektet og plateslått og det begrenser kontrollmulighetene.

På generelt grunnlag opplyses om at ut-lektede og plateslåtte vegger samt tilfarergulv er å betrakte som risikokonstruksjoner da det er vanskelig å oppdage riss og setninger på et tidlig tidspunkt.

Det er montert støttemurer.

Tomten er stedvis skrånende.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

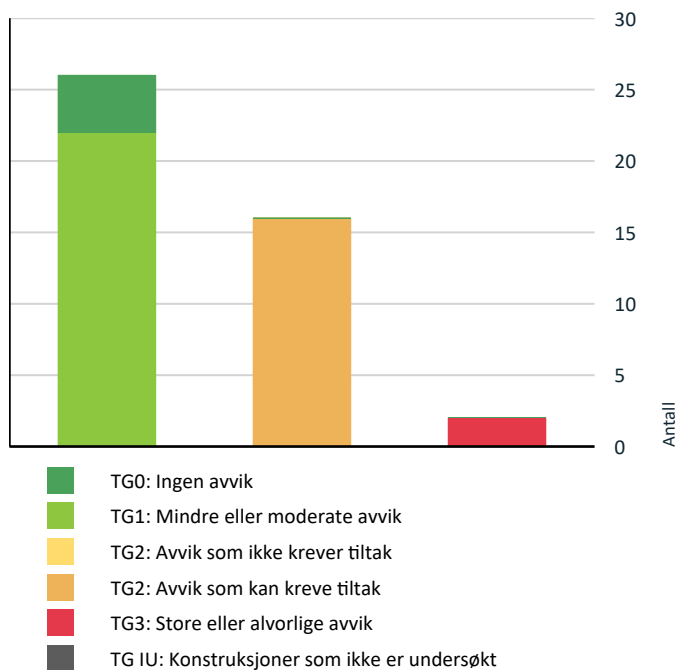
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ingen godkjente plantegninger fra kommunen, så rombenevnelse er i henhold til dagens bruk. Anbefaler at dette blir kontrollert.

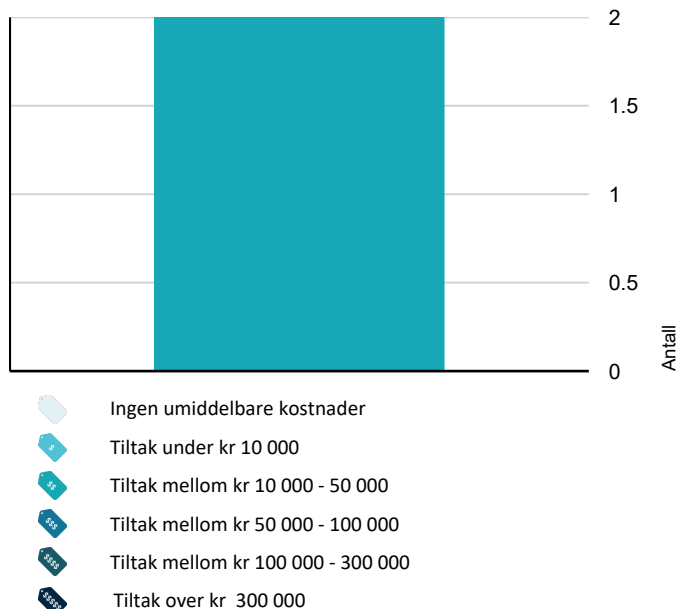
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Utøvende takstingeniør er selvstendig ansvarlig for utførelse av rapporten. Har forsikringsordninger som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte. På befaringen er målinger utført med: Protimeter MMS3, Bosch GLM 50 C og Bosch GLL3-80 P laser. Boligen er ikke isolasjons-vurdert da dette krever avansert teknologi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [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](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Sokkel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har saltaksform og er teknet betongstein.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert litt mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler fjerning av mose.



Mose på taket.



Råteskade på vindskie på baksiden av boligen. Dette bør utbedres på sikt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Nedløp er ført ned til bakkenivå. Dør/vindus-beslag, luftelyre og pipebeslag er av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mangler spillblekk på tak under veranda.

Konsekvens/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.

Anbefaler å montere spillblekk takrenne under veranda.



Mangler spillblekk.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon i bindingsverk av tre som er kledd med stående og liggende kledning.

Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert da destruktive åpninger ikke er utført.

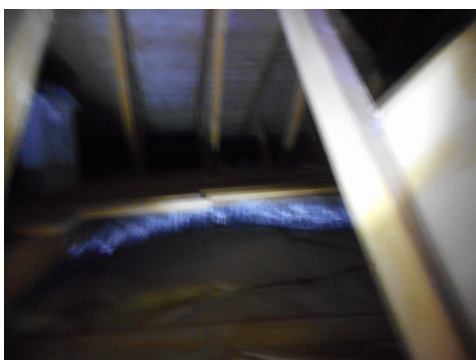
Overflatebehandlet i 2017 opplyser eier.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon er skråtak. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av konstruksjon. Det registreres luftespalter ved raft. Undertak består av taktro med sekundærtekkning av papp/forenklet undertak.



Undertak.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 1983 og 2017 til 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dette gjelder vindu på bad i 1 etasje, i trapp og på bad/vaskerom i sokkel fra 1983.

Konsekvens/tiltak

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

Dette gjelder tre vinduer fra 1983.



Fuktskader vindu bad 1 etasje.

! TG 2 Dører

Det er montert ytterdør i sokkel fra byggeår, ytterdør i 1 etasje fra 2019 og terrassedør fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder ytterdør i sokkel.

Konsekvens/tiltak

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



Ytterdør sokkel.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse på mark og på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Liggende rekkverk kan brukes som klatrestativ av barn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Lavt rekkverk ved garasje.



Stor åpning i liggende rekkverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er montert trapper på terrasser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Sokkel:

Stue: Laminat på gulv, malte plater og spileplater på vegger, malt tak med downlights. Det er montert trapp til 1 etasje og varmepumpe.

Bod: Betonggulv, betong/betongstein og panel på vegger, panel og malte panelplater i tak. Det er montert sikringsskap og rør-i-rør-skap.

Soverom: Laminat på gulv, malte veggflater og malt tak med downlights. Det er montert skyvedørsgarderobe.

Soverom: Laminat på gulv, malte veggflater og malt tak med downlights. Soverom: Laminat på gulv, malte veggflater og malt tak med downlights.

Det er montert skyvedørsgarderobe.

1 etasje:

Entre: Flis med varme på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert skyvedører.

Gang: Laminat på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert trapp til sokkel og varmepumpe.

Soverom: Parkett på gulv, malt panel i tak og på vegger. Det er montert luke til loft og garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert peisovn.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene består av tre-bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble observert litt knirk på stue 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med moderat til lav radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert elementpipe med peisovn fra 2018 på stue i 1 etasje. Sotluke i sokkel.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.



Peisovn. Mangler ubrennbart materiale på gulv.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er oppholdsrom og bodareal.

Sokkel er delvis ut-lektet og plateslått og det begrenser kontrollmulighetene.

På generelt grunnlag opplyses om at ut-lektede og plateslåtte vegger samt tilfarergulv er å betrakte som risikokonstruksjoner da det er vanskelig å oppdage fukt på et tidlig tidspunkt.

Hulltaking er ikke fortatt. Sokkel har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport



Litt saltutslag i bod. Det ble ikke målt fukt ved befarings.

! TG 1 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under deler av stue.
Dette er en risikokonstruksjon.



Kryp Kjeller.

! TG 2 Innvendige trapper

Det er montert trapp på stue og i gang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp stue.



Trapp gang.

! TG 1 Innvendige dører

Det er montert fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet har flis med varme på gulv, flis på vegger og beiset panel med downlights i tak. Det er montert dusjhjørne, innredning med vask og speilskap.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Anbefaler å montere dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Sluk.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Det ble ikke målt fukt ved hulltaking.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er pusset opp i 2016 og har flis med varme på gulv, malte veggflater og malt tak med downlights. Det er montert varmtvannsbereder, dusjkabinett og lys grå innredning med vask. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

SOKKEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2016

Kilde: Eier

SOKKEL > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2016

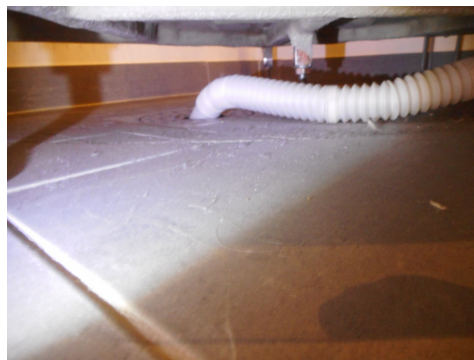
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sluk under dusjkabinett.

SOKKEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SOKKEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

SOKKEL > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Det ble ikke målt fukt ved hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er pusset opp i 2018 og har laminat på gulv, malte veggflater og malt tak med downlights. Det er montert hvit HTH innredning med innebygde hvitevarer. Utgang til terrasse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er pusset opp i 2018 og har laminat på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert innebygd toalett, hvit innredning med vask og speil.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

SOKKEL > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er pusset opp i 2018 og har flis med varme på gulv, malte tak og veggflater. Det er montert innebygd toalett, mørk innredning med vask og speil.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og pvc/plast. Rør-i-rør-skap er montert i bod. sokkel.



Rør-i-rør-skap.

! TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

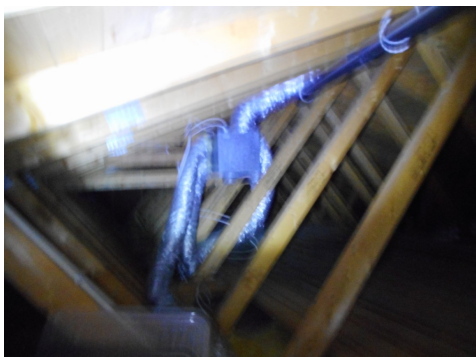
- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Alder på motor loft.

Tilstandsrapport



Motor mekanisk avtrekk loft.

TG 1 Varmesentral

Det er montert varmepumper.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Varmepumper. Utedel.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 225 liter er montert på bad/vaskerom.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereider.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer er montert i bod sokkel.

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.
2018 Usikkert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjøkk 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

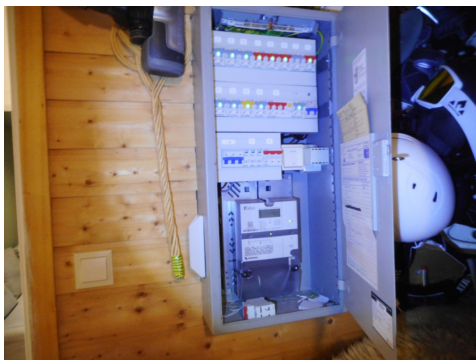
Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Alle opplysninger angående elektrisk er fra eier.
Hvis dette er ønskelig, må det rekvireres egen el-takstmann.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere. Dette er opplysninger gitt av eier.
Anbefaler jevnlig kontroll. Dette kun til orientering.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og grunnmursplast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Grunnmursplast under bakkenivå.



Anbefaler å montere topplist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Oppført på sokkel i støpt betong/betongstein. Hovedkonstruksjon

Sokkel er delvis ut-lektet og plateslått og det begrenser kontrollmulighetene.

På generelt grunnlag opplyses om at ut-lektede og plateslåtte vegger samt tilfarergulv er å betrakte som risikokonstruksjoner da det er vanskelig å oppdage riss og setninger på et tidlig tidspunkt.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er montert støttemurer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk støttemur.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er stedvis skrånende.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig avløp via private stikkledninger.

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

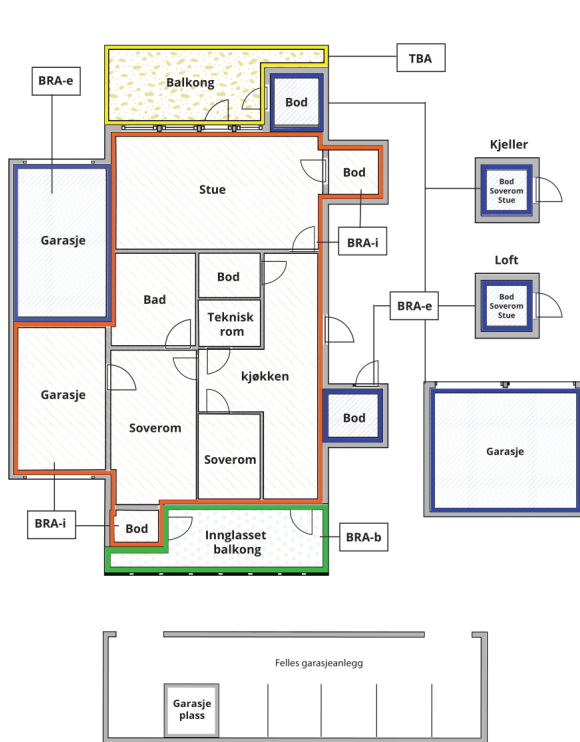
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	98			98	110
Sokkel	80			80	
SUM	178				110
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Kjøkken, Stue		
Sokkel	Stue, 3 soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod		

Kommentar

Det foreligger ingen godkjente plantegninger fra kommunen, så rombenevnelse er i henhold til dagens bruk. Anbefaler at dette blir kontrollert. Arealet på terrasse er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Garasje på 34 m² og hagestue er ikke med i arealmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen godkjente plantegninger fra kommunen, så rombenevnelse er i henhold til dagens bruk. Anbefaler at dette blir kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m ²)	S-ROM(m ²)
Enebolig	166	12

Kommentar

Enebolig

Det foreligger ingen godkjente plantegninger fra kommunen, så rombenevnelse er i henhold til dagens bruk. Anbefaler at dette blir kontrollert.. Garasje på 34 m² og hagestue er ikke med i arealmålingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Leiv Garberg	Takstingeniør
	Andreas Melgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	6	243		0	1156.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rømmestien 6

Hjemmelshaver

Melgård Andreas, Breunig Irmelin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig byggefelt. Ingen gjennomgangstrafikk. Nært til skole, barnehage, butikk og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er delvis skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er opplysninger som blir gitt av eier/megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 330 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.