

Tilstandsrapport



Enebolig



Eksisvegen 31 , 7320 FANNREM



ORKLAND kommune



gnr. 17, bnr. 208

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22439-1026

Referansenummer: MW3705

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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

Gjønnes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

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

Sveinung Gjønnes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1947 med normal standard ut fra byggeår og konstruksjon. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og det er blant annet opplyst om nytt yttertak og bordkledning på deler av boligen i 2020. Boligen har naturlig ventilasjon, varmepumpe og plastbaserte vann- og avløpsrør.

Det er registrert enkelte forhold som må påregnes fulgt opp. Dette gjelder blant annet eldre vinduer med vedlikeholdsbehov, høydeforskjeller i gulv mot grunn, indikasjoner på noe fukt i kjellerkonstruksjon, samt manglende rekkverk og håndløper på deler av trappeløpet. Bad fra ca. 2010 har enkelte avvik knyttet til ventilasjon og tilgjengelighet til sluk. Drenering er kun opplyst delvis for boligen, og ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

Eiendommen fremstår som en bolig med forventet slitasje ut fra alder. Kjøper må påregne løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger for bolig og garasje. For nærmere teknisk beskrivelse vises det til tilstandsrapporten.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå på grunn av sikkerhet
Takrenner og nedløp av metall
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Plassbygget saltakskonstruksjon oppført etter eldre byggeskikk med bordet taktro. Konstruksjonen er innsisert fra loftluke Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på loftet på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke undersøkt utover det som kunne observeres fra tilgjengelig adkomstpunkt.
Tilstanden på utligjengelige deler av konstruksjonen er ikke vurdert, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. og fra bakkenivå. Deler av takkonstruksjonen er innkledd, og full kontroll av konstruksjonen har derfor ikke vært mulig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er skiftet i tidsrommet 2010 til 2020 å"øst, nord og vestvegg
Bygningen har malt hoved ytterdør fra 2020 og malte balkongdører i tre. Terrassedør på nordside er fra 2020 Alder tilsier at det kan vurderes å bytte gammel balkongdør
Terrasse med utgang fra stue

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er utført med betongdekke etter byggemetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er oppført uten dokumentert fuktsikring.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes. Boligeier opplyser om at det er montert nytt røykrør og at det ikke er noe avvik på pipe og ildsted
Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har betong/mur.

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

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent mindre enn 8 %

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke

besiktiget i rørskap. Kun synlige rør er besiktiget

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget

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

mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er opplyst at det er etablert ny drenering og fuktsikring på østsiden av boligen mot vei i 2014. For øvrige sider av boligen er dreneringens alder og tilstand ikke kjent. Opplysningen er basert på informasjon fra eier og er ikke nærmere kontrollert. Dreneringen er kun opplyst for deler av boligen. For resterende sider foreligger det ikke opplysninger om alder eller utførelse.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilnærmet flat tomt

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan

Beskrivelse av eiendommen

derfor ikke vurderes eller graderes.

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

[Gå til side](#)

Risiko

Manglende håndløper og rekkverk kan øke risikoen for fall ved bruk av trappen.

Konsekvens

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å montere håndløper på vegg og etablere rekkverk på trappen for å bedre sikkerheten ved bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

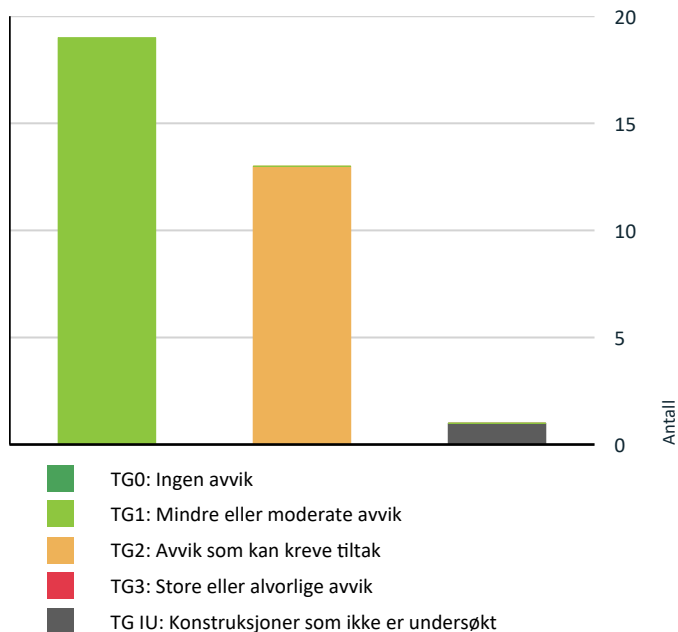
Det er avvik på inngangsparti i forhold til tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

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

hakonhaakonsen.no

Forutsetning – etasjeskille:

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

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

hakonhaakonsen.no

Forutsetning – etasjeskille:

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking - Tilbygg [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeår hentet fra tidligere
salgsoppgave

Anvendelse
Enebolig benyttes til boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra
bakkenivå på grunn av sikkerhet

Årstall: 1 **Kilde:** Egenerklæring

! TG 2 Takteking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av papp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke
nærmere vurdert.

Snødekt takflate begrenset inspeksjonsmulighetene. Materialtype og
alder på tekkingen er ukjent, og det foreligger indikasjoner på at mer
enn halvparten av forventet brukstid kan være passert. Det ble også
observert synlig spikring i tekking, som normalt ikke skal forekomme i
eksponert tekke og kan indikere svekket innfesting eller tidligere
reparasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er
snøfritt.

Risiko:

Synlig spikring og høy alder kan øke risikoen for svekket tetthet i tekking,
spesielt rundt innfestinger og skjøter. Manglende inspeksjon på grunn av
snødekke og lukket takkonstruksjon kan medføre at eventuelle skader
eller begynnende lekkasjer ikke avdekkes.

Konsekvens:

Dersom tekkingen har redusert tetthet kan dette føre til
vanninntrengning med fukt- og råteskader i undertak, isolasjon og
bærende takkonstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ny kontroll av taktekingen når takflaten er snøfri. Synlig
spikring og tekkingens generelle tilstand bør da vurderes nærmere, og
behov for vedlikehold eller utskifting må avklares.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har
liggende bordkledning.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Plassbygget saltakskonstruksjon oppført etter eldre byggeskikk med
bordet taktro. Konstruksjonen er innsisert fra loftluke Det ble vurdert
som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på loftet på
befaringsdagen. Loftet er derfor ikke undersøkt utover det som kunne
observeres fra tilgjengelig adkomstpunkt.
Tilstanden på utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke vurdert, og
skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. og fra bakkenivå. Deler av
takkonstruksjonen er innkledd, og full kontroll av konstruksjonen har
derfor ikke vært mulig.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Sørsiden har trolig nye glass fra 2007, i forbindelse med bytte av
ytterkledning. Det er imidlertid ingen datostempling i vinduene, og
årstall er derfor usikkert

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Risiko

Eldre vinduer kan ha slitasje på rammer, karmen, tetninger og beslag.

Konsekvens

Forholdet kan føre til redusert tetthet, økt varmetap og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Anbefalt tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduene. Utskifting må påregnes over tid.

! TG 1 Vinduer - Skiftet i 2010-2020

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er skiftet i tidsrommet 2010 til 2020 å" øst, nord og vestvegg

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør fra 2020 og malte balkongdører i tre. Terrassedør på nordside er fra 2020 Alder tilsier at det kan vurderes å bytte gammel balkongdør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med betongdekke etter byggemetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er oppført uten dokumentert fuktsikring.

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Risiko

Betongkonstruksjoner uten fuktsikring kan være utsatt for fuktvandring og kondensproblematikk.

Konsekvens

Forholdet kan over tid medføre fuktpåvirkning på tilstøtende konstruksjoner eller overflater.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning i konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Eventuelle tiltak må vurderes dersom symptomer på fukt registreres.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes. Boligeier opplyser om at det er montert nytt røykrør og at det ikke er noe avvik på pipe og ildsted

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Saltutslag oppstår normalt når fukt transporteres gjennom murkonstruksjonen og salter blir liggende igjen på overflaten.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko

Fukt i mur kan trekke kapillært opp i tilstøtende konstruksjoner og overflater. Årsaken kan blant annet være naturlig fukttransport fra grunnen eller forhold knyttet til drenering rundt bygningen.

Konsekvens

Forholdet kan over tid gi fuktpåvirkning på vegger og overflater som ligger mot murkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trapp til kjeller og loft mangler rekkverk og håndløper. Trapp til 2. etasje mangler håndløper. Trappeløsningen er ikke utstyrt med rekkverk og håndløper på alle aktuelle steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Risiko

Manglende rekkverk og håndløper kan øke risikoen for fall ved bruk av trappen.

Konsekvens

Forholdet kan medføre redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å montere rekkverk og håndløper der dette mangler for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert tilluft til våtrommet. Rommet mangler tilluftsventil eller spalte ved dørterskel som kan bidra til nødvendig lufttilførsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Risiko

Manglende tilluft kan gi utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens

Forholdet kan over tid bidra til dårligere inneklime og økt risiko for fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilluft til våtrommet, for eksempel ved ventil i vegg eller spalte under dør, for å sikre tilfredsstillende luftutveksling.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

- Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent mindre enn 8 %

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Kun synlige rør er besiktiget

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsledninger er av plast/PVC. Basert på opplyst eller alder har rørene passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko

Eldre avløpsrør kan over tid få redusert funksjon eller utvikle lekkasjer.

Konsekvens

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av avløpsledninger på sikt.

Anbefalt tiltak

Det anbefales jevnlig ettersyn av synlige rørstrekk og å følge med på eventuelle tegn til lekkasje eller redusert avløpsfunksjon.

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonen er basert på naturlig luftutskifting gjennom ventiler og åpninger i konstruksjonen, slik det var vanlig etter byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Risiko

Naturlig ventilasjon gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting sammenlignet med nyere ventilasjonsløsninger.

Konsekvens

Forholdet kan medføre noe mer begrenset kontroll på luftutskifting og innneklima.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å benytte eksisterende ventiler og sørge for jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmpumpe.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

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.
2010 Hovedskap skiftet i 2010 av Kvatro og nytt skap i kjeller i 2013 av OneCo
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
Ny elbillader fra 2025
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

- El-anlegget er kun visuelt besiktet. - Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget. - Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at det er etablert ny drenering og fuktsikring på østsiden av boligen mot vei i 2014. For øvrige sider av boligen er dreneringens alder og tilstand ikke kjent. Opplysningen er basert på informasjon fra eier og er ikke nærmere kontrollert. Dreneringen er kun opplyst for deler av boligen. For resterende sider foreligger det ikke opplysninger om alder eller utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Risiko

Drenering med ukjent alder kan ha redusert funksjon over tid.

Konsekvens

Forholdet kan medføre fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning i konstruksjoner mot terreng. Videre vurdering kan utføres ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren er oppført i mur/betong. Det er registrert sprekkdannelser i overflaten på grunnmuren. På innsiden er veggene pusset på treullplater, slik at selve murkonstruksjonen ikke er synlig for vurdering. Registrert sprekk er lokalisert i grunnmur ved tilbygg. Under tilbygget er det ingen tilkomst for inspeksjon. Manglende tilkomst under tilbygget begrenser også muligheten for kontroll av grunnmuren i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Risiko:

Sprekker i grunnmur kan skyldes setninger, belastninger eller bevegelser i konstruksjonen. Begrenset innsyn i konstruksjonen og manglende tilkomst under tilbygg kan medføre at eventuelle videre sprekkutviklinger eller skader ikke avdekkes.

Konsekvens:

Dersom sprekkdannelser utvikler seg kan dette medføre redusert konstruksjonstyrke og i enkelte tilfeller gi økt risiko for fukt inntrenging i grunnmuren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling av sprekke. Ved tegn til økende sprekkdannelse bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Tilkomst til området under tilbygget vil kunne gi bedre grunnlag for vurdering av grunnmuren.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt

Vurdering av avvik:

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

Det påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamling. Terrengtet rundt deler av boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Risiko

Flatt terreng kan føre til økt vannbelastning mot grunnmuren ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens

Forholdet kan over tid bidra til økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot terreng.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere bedre fall fra grunnmuren slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

TG 10 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon eller opplysninger om nedgravede vann- og avløpsledninger. Tilstand kan derfor ikke vurderes eller graderes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

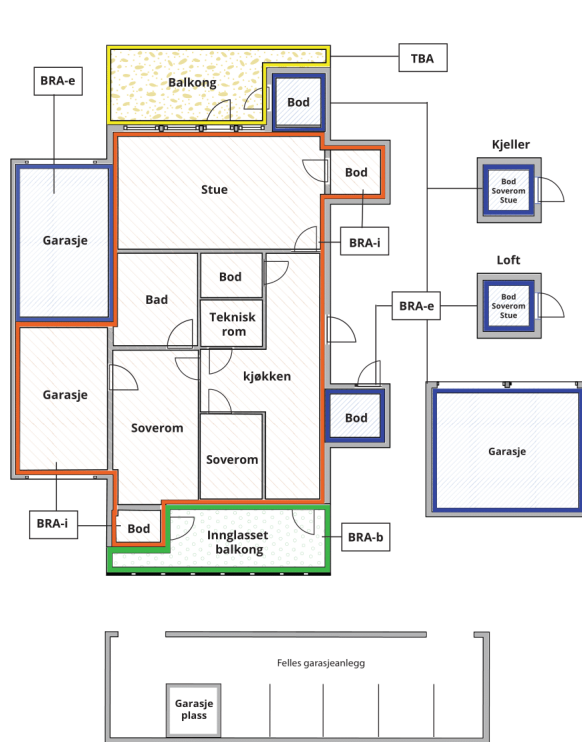
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	
Etasje 1	73			73	81
Loft	34			34	
Kjeller	60			60	
SUM	234				81
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Etasje 1	Entré, gang m/trapp, kjøkken, stue		
Loft	Gang m/ trapp, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Gang m/trapp, bod 4,1 m², bod 2 12,8 m², bod 3 13 m², bod 4 15,8 m²		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik på inngangsparti i forhold til tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt yttertak og bordkledning på vegg mot nord i 2020

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Balkongdør i 2. etasje leder direkte ut på takflate uten etablert rekkverk eller annen sikring. Manglende rekkverk eller annen fallsikring medfører økt risiko for personskade ved bruk av døren. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallsikring, eksempelvis rekkverk, eller å sikre balkongdøren slik at utilsiktet bruk hindres.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	17	208		0	697.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eksisvegen 31

Hjemmelshaver

Hustad Lisa Marie, Hustad Trond Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fannrem i Orkland kommune. Området fremstår som et etablert boligområde med spredt småhusbebyggelse. Det er kort avstand til lokale servicetilbud, skole og barnehage. Området har tilknytning til offentlig vei og fremstår som et rolig boligområde med normale sol- og lysforhold. Tilknytning til nærliggende tettsteder.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig Offentlig

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Om tomten

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Anvendele som låve og redskapsbud

Byggeår

1947

Kommentar

Opplysninger fra eier

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Gammel låve/garasje med blikktak fra 1947.

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	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Salgstegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	20.03.2026	

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 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.