

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvamsveien 490 , 7336 MELDAL



ORKLAND kommune



gnr. 419, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22439-1014

Referansenummer: CX1084

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

Boligen er oppført i 1981 og fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder og byggeskikk. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2, hovedsakelig knyttet til alder, slitasje og manglende dokumentasjon. Dette gjelder blant annet yttertak, takavvanning, yttervegger, vinduer, enkelte innvendige overflater, våtrom og tekniske installasjoner.

Det er også forhold hvor tilstanden ikke har kunnet vurderes fullt ut, herunder enkelte lukkede konstruksjoner og tomteforhold som var snødekt på befaringsdagen. Samlet sett må det påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer over tid.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning består av stående bordkledning.
Veggkonstruksjonen er lukket og ble ikke inspisert. Utvendig panel er fra byggeår. Alder og normal slitasje på utvendig kledning tilsier at enkelte utbedringer må påregnes.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i verandadør. Årstall for dørene er ukjent. Det er registrert årstall 2006 i glass på verandadør. Dørene fremstår som normale for alder. Det foreligger begrenset dokumentasjon på faktisk alder.
Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.
(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).
Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet består av laminat og belegg på betong. Veggene har platekledning samt betong/mur. Det er foretatt hulltaking uten påvisning av unormale forhold. Hulltaking er utført ved/under trapp mot yttervegg. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 9 vekt%. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke foretatt ytterligere destruktive inngrep. Begrunnelse:
Målt fuktnivå er innenfor normalverdier, og det er ikke påvist skader eller avvik ved kontroll.

Risiko:

Skjulte forhold i lukket konstruksjon kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan først avdekkes ved senere inngrep.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak anbefales utover normalt tilsyn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak våtsone på wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Sluk er under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig tilnærmet flatt guv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC

Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere informasjon om kjølerommet. Kjølerommet har ikke vært i bruk på flere år. Kjølerom ble ikke tilstandsvurdert

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør-i-rør-anlegg fra kjøkken er avsluttet i himling på soverom uten tilknytning til aquastop eller annet lekkasjesikringssystem.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Fungerer som tiltengt på befaringsdagen
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2013. drenering er ikke påvist. Den er gravd ned i bakken og er ikke synlig
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ukjent
Tomt ligger i hellende terreng

Beskrivelse av eiendommen

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. Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra 1982. Det er ingen tilgjengelig informasjon på septiktanken.

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 etablert vaskerom og kjellerstue

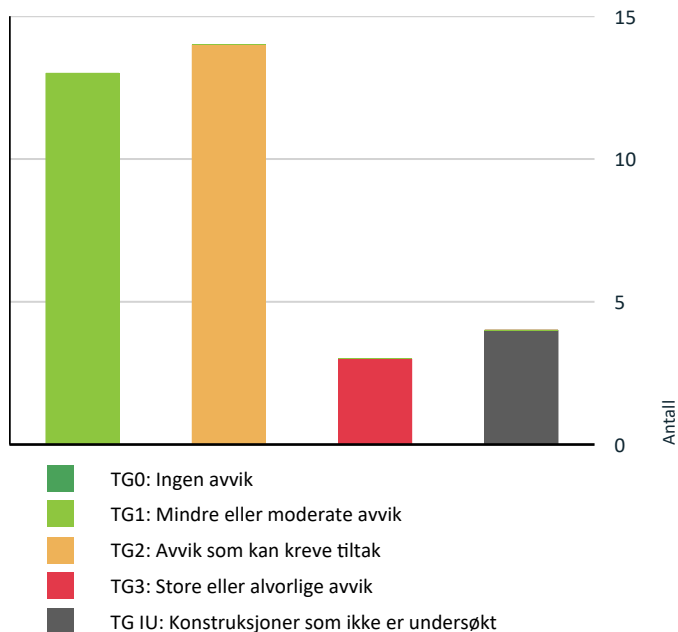
Garasje

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

Det foreligger ferdig attest

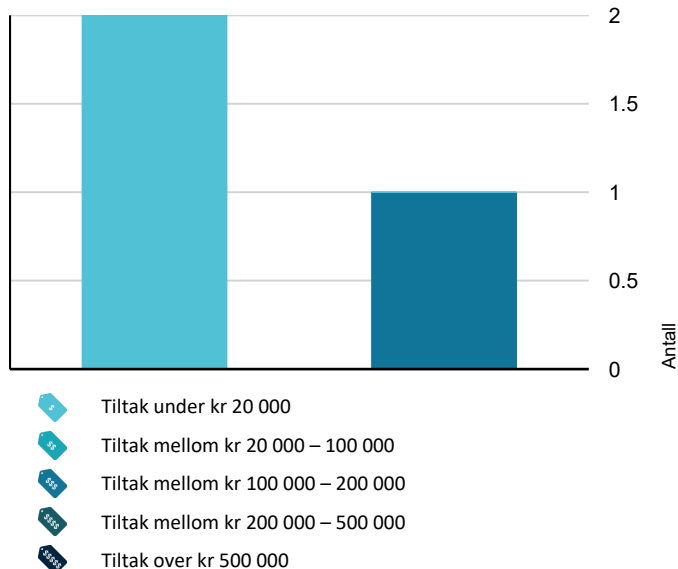
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

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

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1.Etasje > WC > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! 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](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår hentet fra tidligere
salgsoppgave

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre hull i stålplatetak, trolig etter tidligere takluke. Hullene fremstår som spikerhull.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Begrunnelse:

Gjennomgående hull i takteking bryter takets vanntetthet og anses som et avvik fra normal utførelse.

Risiko:

Det foreligger risiko for vanninntrengning, med påfølgende fuktskader i underliggende takkonstruksjon.

Konsekvens:

Ubehandlete hull kan medføre lekkasjer, råteskader og behov for større utbedringer over tid.

Anbefalt tiltak:

Hull i stålplatetak tettes eller utbedres fagmessig. Eventuelt skadet takplate bør erstattes.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is.

Konsekvens:

Personer og husdyr som kan oppholde seg langs bygningen kan utsettes for fare, og det er risiko for skader på eiendom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere snøfangere eller annen tilfredsstillende sikring mot nedfall av snø og is i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning består av stående bordkledning. Veggkonstruksjonen er lukket og ble ikke inspisert. Utvendig panel er fra byggeår. Alder og normal slitasje på utvendig kledning tilsier at enkelte utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Undertaket består av plastfolie. Det ble observert kondens på undersiden av plastundertaket ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Begrunnelse:

Kondens på undersiden av plastundertak indikerer mangelfull lufting og/eller ugunstige temperatur- og fuktforhold.

Risiko:

Vedvarende kondens kan føre til fuktopphopning i takkonstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader.

Konsekvens:

Over tid kan dette medføre redusert levetid på trekonstruksjoner og behov for utbedring av takoppbygningen.

Anbefalt tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør kontrolleres og forbedres. Undertakets utførelse bør vurderes opp mot gjeldende anbefalinger.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Videre nedbrytning kan føre til fuktopptak i karm og ramme, med risiko for råteskader og redusert funksjon.

Konsekvens:

Skadene kan medføre behov for omfattende utbedring eller utskifting av vinduer over tid.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og utbedring av karm og treverk bør gjennomføres. Utskifting må påregnes dersom skader er omfattende.

TG 2 Vinduer skiftet

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skiftet vindu/glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Risiko:

Videre nedbrytning kan føre til fuktopptak i karm og ramme, med risiko for råteskader og redusert funksjon.

Konsekvens:

Skadene kan medføre behov for omfattende utbedring eller utskifting av vinduer over tid.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold og utbedring av karm og treverk bør gjennomføres. Utskifting må påregnes dersom skader er omfattende.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert katteluke i verandadør. Årstall for dørene er ukjent. Det er registrert årstall 2006 i glass på verandadør. Dørene fremstår som normale for alder. Det foreligger begrenset dokumentasjon på faktisk alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Begrunnelse:

Manglende innsyn kombinert med alder tilsier usikker restlevetid.

Risiko:

Det foreligger risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuelle skader kan bli omfattende før de avdekkes.

Anbefalt tiltak:

Tilstanden bør følges opp. Oppgradering eller utskifting av tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon. (Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Risiko

Plassering av brennbart materiale innenfor anbefalt sikkerhetsavstand kan medføre økt risiko for antennelse i forbindelse med fyring eller feiing.

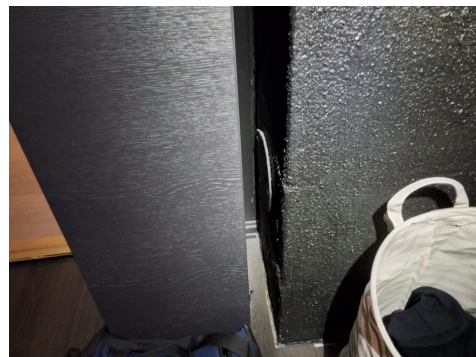
Konsekvens

Forholdet kan medføre økt brannrisiko og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet består av laminat og belegg på betong. Veggene har platekledning samt betong/mur. Det er foretatt hulltaking uten påvisning av unormale forhold. Hulltaking er utført ved/under trapp mot yttervegg. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 9 vekt%. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke foretatt ytterligere destruktive inngrep. Begrunnelse:

Målt fuktnivå er innenfor normalverdier, og det er ikke påvist skader eller avvik ved kontroll.

Risiko:

Skjulte forhold i lukket konstruksjon kan ikke utelukkes.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan først avdekkes ved senere inngrep.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak anbefales utover normalt tilsyn.



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist synlige skader på innvendige dører utover normal slitasjegrad. Det er også registrert monteringsavvik, herunder dører som tar i karm samt skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Begrunnelse:

Observerte skader og monteringsavvik indikerer redusert funksjon og kvalitet.

Risiko:

Videre bruk kan medføre økt slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens:

Det kan bli behov for justering, reparasjon eller utskifting av dører.

Anbefalt tiltak:

Justering og utbedring av monteringsavvik bør utføres. Skadede dører vurderes reparert eller erstattet.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

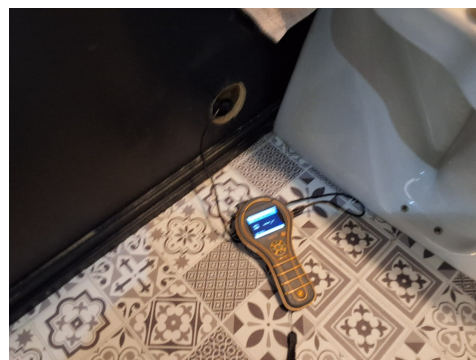
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak våtsone på wc. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Registrert svelling av MDF veggplater i nedre kant

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Begrunnelse:

Svelling i MDF indikerer fuktpåvirkning eller gjentatt eksponering for fukt.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til ytterligere materialskader og mulig muggvekst.

Konsekvens:

Skaden kan utvikle seg og medføre behov for utskifting av veggplater.

Anbefalt tiltak:

Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Skadde plater bør utbedres eller skiftes ut.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Sluk er under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig tilnærmet flatt guv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- 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.

Begrunnelse:

Manglende dokumentasjon på tettesjikt samt begrenset tilgjengelighet til sluk gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid.

Risiko:

Det foreligger risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens:

Eventuelle skader kan bli omfattende før de avdekkes.

Anbefalt tiltak:

Tilstanden bør følges opp. Ved fremtidig rehabilitering anbefales oppbygging av våtrom med dokumentert membran og tilgjengelig slukløsning.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > WC

TG IU Teknisk anlegg

Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere informasjon om kjølerommet. Kjølerommet har ikke vært i bruk på flere år. Kjølerom ble ikke tilstandsvurdert

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Rør-i-rør-anlegg fra kjøkken er avsluttet i himling på soverom uten tilknytning til aquastop eller annet lekkasjesikringssystem.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige vannledninger. Rør-i-rør-anlegg fra kjøkken er tilknyttet fordelerskap plassert i himling på soverom, uten avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrunnelse:

Alder og utførelse gir redusert restlevetid. Plassering av fordelerskap uten avløp til sluk er et avvik fra anbefalt løsning.

Risiko:

Lekkasjer kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen før de avdekkes.

Konsekvens:

Eventuelle vannskader kan bli omfattende og kostbare å utbedre.

Anbefalt tiltak: Anbefalt tiltak er å montere aquastop på hovedkrane med følere til alle våtrom (trådløse)

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneklima og økt fuktbelastning.

Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Fungerer som tiltengt på befaringsdagen

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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.

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.
2021 Nytt kjøkken og i deler av sokkeletasje.
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
Nytt kjøkken
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? Sjekket 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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013. drenering er ikke påvist. Den er gravd ned i bakken og er ikke synlig

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast er ikke tettet i toppen med tettelist

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrunnelse:

Manglende toppavslutning kan medføre at overflatevann og fukt trenger bak grunnmursplasten.

Risiko:

Økt fuktbelastning mot grunnmur med risiko for fuktskader og redusert funksjon av dreneringen.

Konsekvens:

Dette kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje og behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Grunnmursplast bør avsluttes korrekt med tettelist i toppen for å hindre vanninntrengning.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ukjent

! TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomt ligger i hellende terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

! TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1982. Det er ingen tilgjengelig informasjon på septiktanken.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

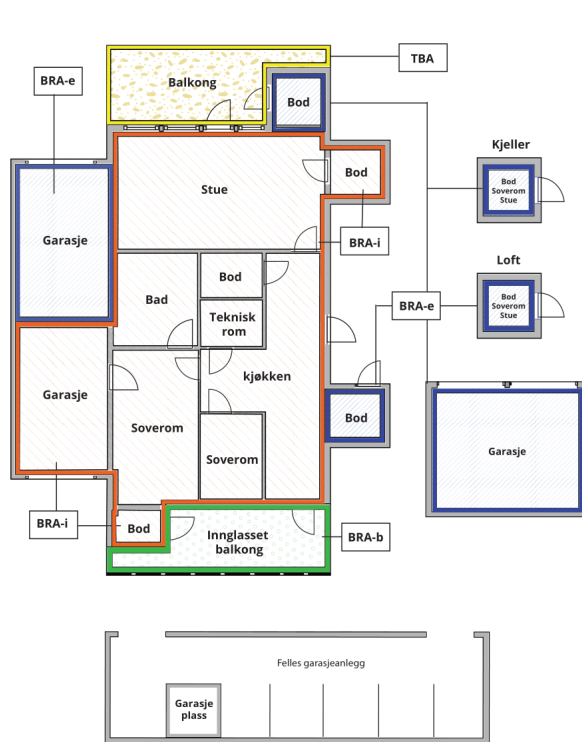
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	82			82	31
Sokkeletasje	75	30		105	
SUM	157	30			31
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, stue, bad, wc, soverom		
Sokkeletasje	Vindfang, gang m/trapp, bod, bod 2, bod 3, bod 4, soverom 1, soverom 2, vaskerom	Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert vaskerom og kjellerstue

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdig attest

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	419	27		0	1051 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvamsveien 490

Hjemmelshaver

Sivertsen Ulrikke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvamsveien 490, 7336 Meldal, i et landlig område med spredt boligbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septiktank

Regulering

Kommuneplan Orkland kommune

Om tomten

Tomt ligger i svakt hellende terreng

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2018

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger PDF			Gjennomgått		Nei
Tegninger jpg			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.