

Tilstandsrapport

📍 Ilflatvegen 2 , 7303 ORKANGER

📖 ORKLAND kommune

gnr. 282, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 358 m² BRA-i: 358 m²



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 22439-1006

Referansenummer: MX1381

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
Uavhengig Takstingeniør
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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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 har normalt vedlikehold, men flere avvik er registrert. Utvendig er det mose på tak, manglende snøfangere og behov for vedlikehold av panel. Terrasse har råteskader. Innvendig er det noe slitasje på dører og listverk, samt brannfarlig avstand ved sotluke. Våtrom har avvik i fall, bom i fliser, utilgjengelige sluk og manglende dokumentasjon på membran. Innebygde sisterner mangler løsning for å synliggjøre lekkasje. På tekniske installasjoner mangler lekkasjesikring på bereder, det er behov for elkontroll, og avløp viser alderstegn. Drenering mangler topplst. Dette gir samlet risiko for fukt-, slitasje- og sikkerhetsrelaterte skader.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktet med drone
Takrenner og nedløp av metall Takrenner og nedløp av metall Beslag
av metall Takrenner og nedløp av plast Beslag av metall Takrenner
og nedløp av metall
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.
-Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.
Ingen unormale retningsavvik registreres.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

MDF panel i himling
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe.
Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på
fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent
mindre enn 8 %
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
innvendige listverk

VÅTROM

[Gå til side](#)

Opplegg for vaskemaskin og vaskekom
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i
rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer. 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.

Dreneringen er fra 2009.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Synlige deler er ikke vudert
Det foreligger ingen informasjon på det utvendige anlegg grunnet
dødsbo

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

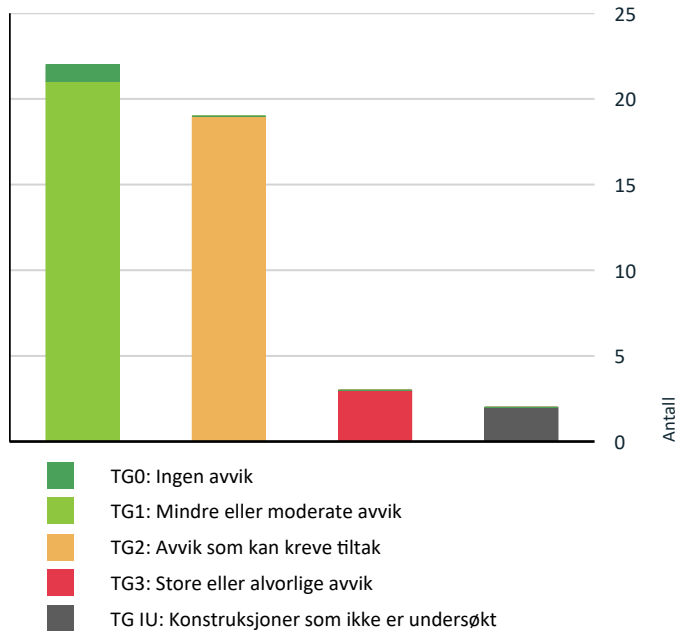
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

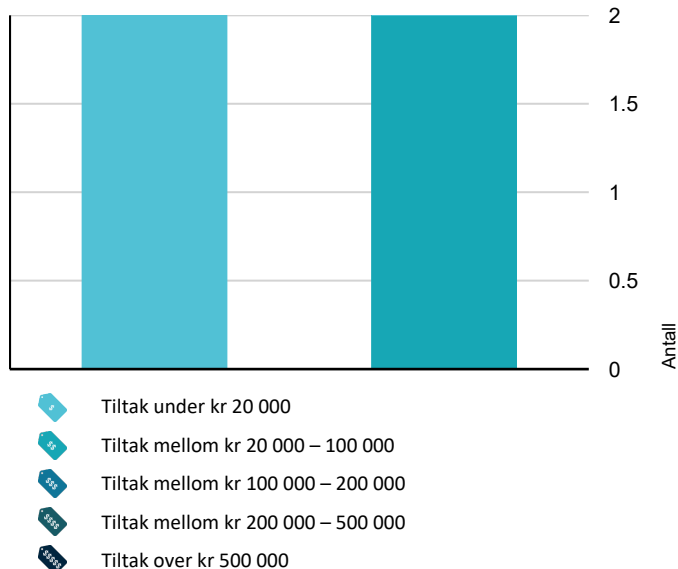
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet dødsbo så forligger det ingen dokumentasjon hveken på historikk og utstyr

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

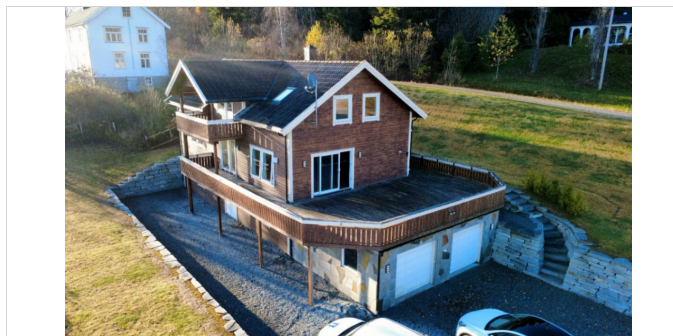
! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2009

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takrenner og nedløp av metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på takflaten. Manglende sikring medfører risiko for nedfall av snø og is mot områder hvor personer eller husdyr kan ferdes. Etter TEK07 (gjeldende i 2009) var det et funksjonskrav om å sikre tak mot fare for nedfall der ferdse forekommer. Tiltaket vurderes som avvik fra forskriftens sikkerhetskrav. Det er ikke montert snøfangere på takflaten. Manglende sikring medfører risiko for nedfall av snø og is mot områder hvor personer eller husdyr kan ferdes. Etter TEK07 (gjeldende i 2009) var det et funksjonskrav om å sikre tak mot fare for nedfall der ferdse forekommer. Tiltaket vurderes som avvik fra forskriftens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takvann må ledes bort fra vegg. Konsekvens er at kjellermur kan bli fuktig og vann kan komme inn i bygning å få økonomiske konsekvenser

Kostnadsestimat: Under 20 000

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktet med drone

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er en del mose på takstein

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takstein må renses for mose. Mose på takstein kan holde på fukt og føre til frostsprengning, skader på takstein og redusert levetid for taket.



! TG 2 Nedløp og beslag



! TG 2 Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det utvendige veggpanelet har normal aldring og værpåvirkning. Det registreres stedvis slitasje i overflatebehandling med behov for vedlikehold for å hindre fuktopptak og videre nedbrytning av treverket.

Konse Det utvendige veggpanelet har normal aldring og værpåvirkning. Det registreres stedvis slitasje i overflatebehandling med behov for vedlikehold for å hindre fuktopptak og videre nedbrytning av treverket.

Konsekvens: Manglende vedlikehold kan føre til fuktskader, råteutvikling og økte kostnader for utbedring over tid. kvens: Manglende vedlikehold kan føre til fuktskader, råteutvikling og økte kostnader for utbedring over tid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. Konsekvens: Manglende vedlikehold kan føre til fuktskader, råteutvikling og økte kostnader for utbedring over tid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Takonstruksjonen er en lukket konstruksjon uten tilgang til inspeksjon

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Skjulte konstruksjoner innebærer usikkerhet om faktisk tilstand, og eventuelle skader eller avvik kan forbli uoppdaget før de utvikler seg videre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasegulv har råteskader på flere plasser. Rekkverk har svekkelser

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lavt rekkverk og slitte gulvbord øker risikoen for fall og personskafe, samt videre nedbrytning og kostnader dersom vedlikehold ikke utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

MDF panel i himling

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ingen informasjon om radonsperre/ radonmåling

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

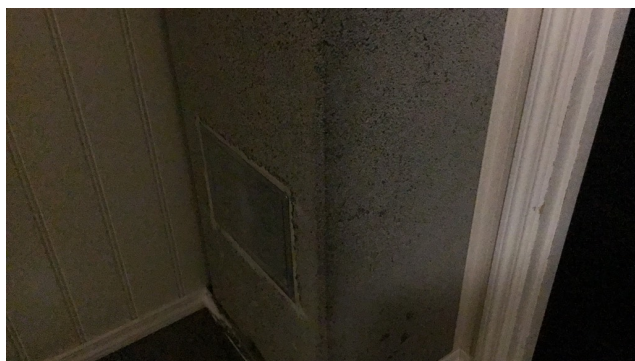
Konsekvens er økt brannfare på grunn av for liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens er økt brannfare på grunn av for liten avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

En del av dører har slittasje. Kloremarker etter hund. En del dører mangler listverk

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Videre slitasje kan medføre redusert funksjon, behov for utskifting av dørblad eller overflatebehandling på sikt.

! TG 2 Andre innvendige forhold

innvendige listverk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del listverk trenger suplering/maling

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje, misfarging og redusert estetisk kvalitet, samt behov for mer omfattende utbedring over tid.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

MDF panel i himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Flis ved dør bør skiftes og skaden svekker det estetiske uttrykket



LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist på sluk under innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I dusjsone: Minst 1:50 ($\approx 2\%$ fall). Utenfor dusjsone: Minst 1:100 ($\approx 1\%$ fall). Mot sluk: Fall skulle være jevnt og uten motfall.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bilde viser hulrom under flis.

Tilstandsrapport



Hulrom under 3 fliser

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

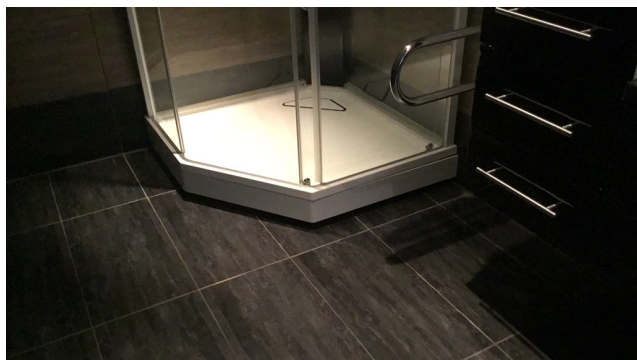
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Plassering sluk under dusjkabinett

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.

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, noe som øker risikoen for at lekkasjer eller opphopning av smuss ikke oppdages og kan føre til skjulte fuktskader over tid.



Det er fall på 10 mm fra dør til dusjkabinett

LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene medfører risiko for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen, da lekkasjer kan pågå uten å oppdages.

LOFT > BAD

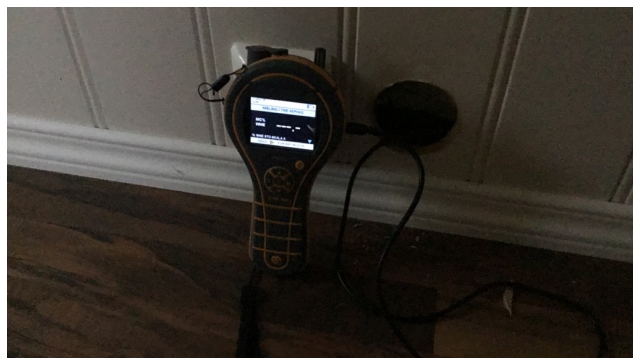
! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom 1 Bak baderomsinnredning. Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent mindre enn 8 %.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. MDF panel i himling

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Sluk er plassert under dusjkabinett og badekar

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

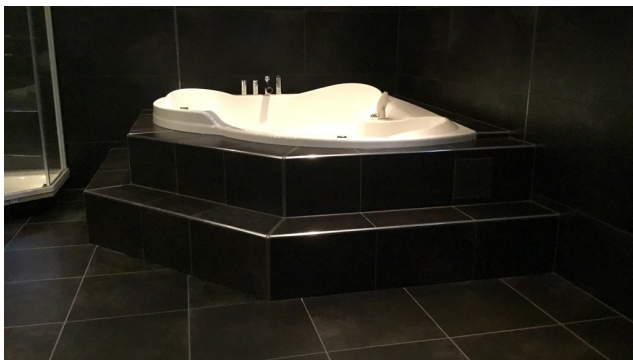
Sluk er under dusjkabinett og det er et sluk under badekar

Konsekvens/tiltak

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

Sluk under dusjkabinett og sluk under badekar gir begrenset kontroll av membran og sluktilkobling. Dette øker risikoen for skjulte lekkasjer og fuktskader i gulvkonstruksjonen fordi eventuelle lekkasjer kan pågå uten å oppdages.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. MDF panel i himling .

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist foran vaskekar

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist ved tidligere dusj

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fliser i hjørner er det hulrom under. Mangler noe fuge ved sluk ves vask

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Bom- eller hull i fliser innebærer risiko for at fliser eller fuger kan løsne over tid. Dette bør overvåkes for å oppdage utvikling av sprekker i flisfuger. Det må påregnes tiltak for å begrense videre utvikling, herunder reparasjon av enkelte fuger.

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

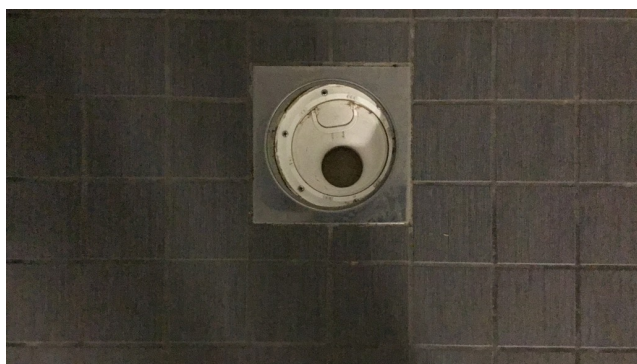
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Manglende synlig eller dokumentert membran innebærer usikkerhet om våtrommets tetthet og økt risiko for skjulte fukt- og vannskader ved lekkasje.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og vaskekom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

SOKKELETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luftforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

Det var en ulyd i den ene varmepumpen, men varmepumpen er fra byggeår og det er umulig å få tak i deler. Det er derfor ikke regningssvarende å prøve å reparere. Det er i tillegg en liten lekkasje fra en ventil på varmepumpen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen er fra byggeår og det er registrert ulyd. Reservedeler er ikke lenger tilgjengelige, og reparasjon anses ikke regningssvarende. Det er også observert en mindre lekkasje fra ventil. Teknisk levetid er overskredet, og anlegget er ikke reparasjonsverdig. Risiko: Ytterligere lekkasje og bortfall av varmefunksjon. Konsekvens: Utskifting er nødvendig for videre drift.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider er ikke lekkasjesikret med aquastop

TG 1 Vannbåren varme

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer. 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.
2009 Ingen opplysninger fra eier Det er et dødsbo og det foreligger ingen opplysninger på tilsatand og historikk
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysninger fra eier Det er et dødsbo og det foreligger ingen opplysninger på tilsatand og historikk
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ingen opplysninger fra eier Det er et dødsbo og det foreligger ingen opplysninger på tilsatand og historikk
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?
Ukjent Ingen opplysninger fra eier Det er et dødsbo og det foreligger ingen opplysninger på tilsatand og historikk
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger fra eier Det er et dødsbo og det foreligger ingen opplysninger på tilsatand og historikk
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Ukjent Ingen opplysninger fra eier Det er et dødsbo og det foreligger ingen opplysninger på tilsatand og historikk

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

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?
Ja El-anlegget er kun visuelt besiktet. - Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

Generell kommentar

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

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er et brannslukkerapparat stående i teknisk rom. Ukjent hvordan varsling er koblet

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Brannslukkeapparat er over 10 År
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent En varsler i hver etasje
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler topplst på grunnmursplast

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak: Det bør monteres topplst på grunnmursplasten for å sikre korrekt avslutning og hindre at vann, smuss og insekter trenger inn bak platen.

Konsekvens: Manglende topplst kan føre til fuktinntrengning mot grunnmur, oppsamling av smuss og redusert effekt av dreneringssystemet, noe som over tid kan gi risiko for fuktskader

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Synlige deler er ikke vudert

! TG 0 Terrengforhold

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen informasjon på det utvendige anlegg grunnet dødsbo

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	89			89	8	11	100
1. Etasje	113			113	119		113
Sokkeletasje	156			156			156
SUM	358				127	11	369
SUM BRA	358						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom 1, bad, bod, soverom 2		
1. Etasje	Vindfang 1, stue, kjøkken, bad		
Sokkeletasje	Vindfang, hall m/trapp, bod, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, vaskerom, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er et dødsbo og ingen informasjon om bolig og historikk

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	315	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	282	11		0	1839.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ilflatvegen 2

Hjemmelshaver

Gray Robert Grant

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område i Orkland kommune, like nord for Orkanger sentrum og langs Orkdalsfjorden. Området har kort avstand til både fjord og skogsterreng, med gode friluftsmuligheter i nærliggende åser og dalfører som Husdalen. Beliggenheten gir enkel tilgang til E39, samt servicetilbud, handel og kommunikasjon i Orkanger. Det er et rolig og naturnært område med spredt boligbebyggelse og gode sol- og utsiktsforhold mot fjorden.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig med privat stikkledning

Regulering

Kommuneplan Orkland kommune

Om tomten

Tomt ligger i svakt hellendeterreng

Tinglyste/andre forhold

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.11.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	17.11.2025	Plantegninger	Ikke gjennomgått	6	Nei
Byggebeskrivelse		Byggebeskrivelse	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.