

Tilstandsrapport



Enebolig



Sjåførlia 1 , 7332 LØKKEN VERK



ORKLAND kommune



gnr. 432, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22439-1020

Referansenummer: NN9627

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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

Gjønnes Bygg AS

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



Rapportansvarlig

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

Sveinung Gjønnes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1953 med tilbygg fra 1974. Boligen fremstår med normal standard ut fra alder, men med flere forhold som krever oppfølging og vedlikehold.

Utvendig er det registrert spredte råteskader i kledning, begrenset ventilering av takkonstruksjon samt manglende snøfangere. Takteking og drenering har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert riss og sprekkdannelser i grunnmur som kan indikere påvirkning fra jordtrykk og setninger.

I kjeller er det påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i gulv og mur. Bad har manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt, redusert fallforhold og begrenset inspeksjonsmulighet av sluk. Rehabilitering av våtrom må påregnes innen overskuelig tid. Kjøkken har overflateskader og malt innredning med ukjent alder.

Tekniske installasjoner har generelt høy alder (vann- og avløpsrør, varmtvannstank), og ventilasjonen er vurdert som mangelfull etter dagens standard. Det mangler håndløper i innvendig trapp.

Samlet sett fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt, men med alderstypiske forhold og flere bygningsmessige og tekniske avvik som vil kreve tiltak på kortere og lengre sikt.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer / glass er skiftet i periode rundt 2015. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. 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, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. 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 mursteinspipe og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det forligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1953.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er lite fall mot grunnmur på øvre side av bolig. Fall kan ikke verifiseres grunnet snødekt tomt

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

[Gå til side](#)

Om eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE/ flomutsatt område er ikke vurdert i denne rapport

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

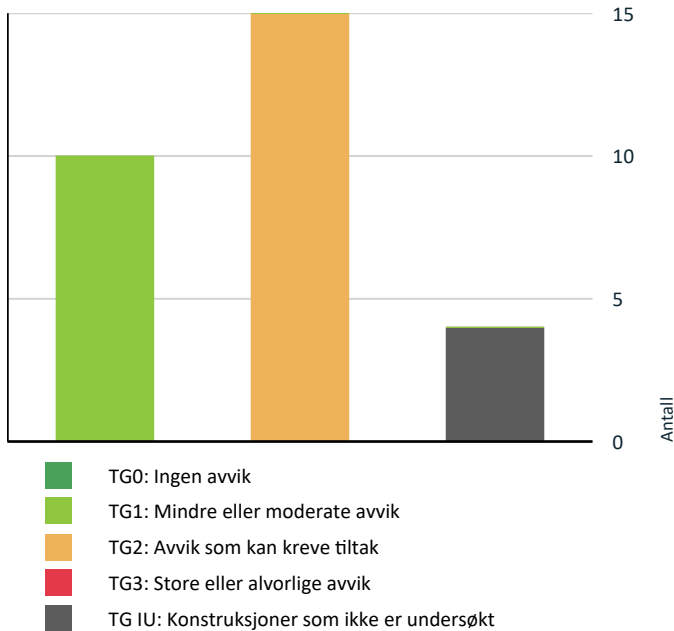
Det påbagg et tilbygg som bod som ikke er tegnet inn på tegning og inngang er flyttet i forold til tegning. Inntegnet vf er nå soverom

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet. hakonhaakonsen.no

Forutsetning – etasjeskille:

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	ilbygg	Nytt tilbygg
------	--------	--------------

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

Risiko:

Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert snø- og isnedfall fra takflater, med fare for personskade og skade på bygningsdeler eller gjenstander under takfot.

Konsekvens:

Det foreligger økt sikkerhetsrisiko i perioder med snø- og isbelastning. Forholdet kan også medføre et ansvarsspørsmål dersom skade oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere der takflater vender mot inngangsparti, gangareal, terrasse eller annen naturlig ferdselsone, i tråd med gjeldende anbefalinger og leverandørens monteringsanvisning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Dersom skadet kledning ikke skiftes, kan råteutviklingen fortsette og føre til ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på bakliggende vindsperre og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Risiko:

Dersom skadet kledning ikke skiftes, kan råteutviklingen fortsette og føre til ytterligere nedbrytning av trekonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på bakliggende vindsperre og konstruksjon.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av enkelte bord og vedlikehold av overflater. Manglende tiltak kan på sikt føre til større utskiftingsarbeider.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utskifting av skadet kledning samt kontroll av bakliggende konstruksjon ved åpning. Overflatebehandling bør utføres etter behov for å sikre videre beskyttelse.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Snøfangere er ikke etablert. Selv om dette ikke var et myndighetskrav på oppføringstidspunktet, anses tiltaket som et alminnelig sikkerhetstiltak etter dagens praksis der tak har fall mot inngangsparti, adkomst eller ferdselsareal.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Lufting ved raft er tett. Det er opplyst/observert isdannelse ved isolasjon opp mot taktro ved perioder med sterk kulde.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Risiko:

Vedvarende kondens og isdannelse kan gi fuktopphopning i isolasjon og trekonstruksjoner, med risiko for mugg-, sopp- og råteskader. Redusert isolasjonsevne kan også forekomme.

Konsekvens:

Over tid kan forholdet føre til skader på taktro og bærende konstruksjoner, samt behov for omfattende utbedringer dersom fuktskader utvikler seg.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å reetablere tilfredsstillende lufting ved raft og kontrollere luftespalte fra raft til møne. Videre bør konstruksjonen undersøkes for fukt- og råteskader. Eventuell dampspærre og lufttetthet mot varm side bør også vurderes.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer / glass er skiftet i periode rundt 2015

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. 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 IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

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

Indikasjoner på fukt i gulv og mur mot terreng tyder på fuktvandring fra grunnen, typisk relatert til kapillær oppsug, mangelfull eller aldrende fuksikring, samt eventuell drenering med redusert funksjon. Forholdet er vanlig i eldre konstruksjoner uten moderne fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå saltutslag, nedbrytning av puss og overflater, samt risiko for muggsopp og dårlig innneklima dersom rommene er innredet eller brukes til varig opphold.

Konsekvens:

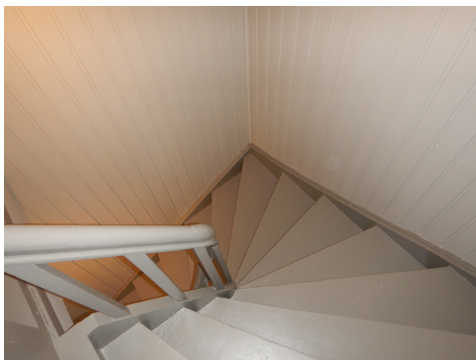
Over tid kan forholdet medføre behov for tiltak som forbedret drenering, utvendig fuksikring eller innvendige fuktreduserende tiltak. Dersom rommet benyttes til oppholdsrom, kan det få betydning for brukskvalitet og helseforhold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av dreneringsforhold og utvendig fuksikring. Overvåkning av fuktnivå og tilpasning av bruk (unngå organiske materialer direkte mot gulv/yttervegg) anbefales inntil eventuelle tiltak gjennomføres.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Store deler av gulv- og veggflater er tildekket av innredning og utstyr, noe som begrenser visuell kontroll og fuktsøk. Skjulte forhold bak innredning kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Risiko:

Eventuelle skader eller fuktforhold bak og under innredning kan være skjult og uoppdaget på befaringstidspunktet.

Konsekvens:

Tilstanden bak tildekkede flater er beheftet med usikkerhet. Skader kan foreligge uten at dette er registrert.

Anbefalt tiltak:

Ved eierskifte eller rehabilitering anbefales det å foreta kontroll bak og under innredning dersom dette lar seg gjøre uten større inngrep. Overvåking av synlige fuger og tilstøtende overflater anbefales.

1. ETASJE > BAD

! 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).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er videre opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert både for membran- og slukløsningen. Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Risiko:

Det foreligger økt risiko for lekkasje fra sluk- og membranoverganger, spesielt i et skadeutsatt område. Manglende inspeksjonsmulighet kan medføre at skader utvikler seg over tid uten å bli oppdaget.

Konsekvens:

Eventuell svikt i membran eller sluk kan føre til fuktgjennomtrenging i gulvkonstruksjon og underliggende bygningsdeler, med fare for skjulte fuktskader og kostnadskrevende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere teknisk vurdering av våtrommet. Rehabilitering må påregnes innen overskuelig tid, sett i lys av alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet. Regular inspeksjon og rengjøring av sluk bør sikres der det er praktisk mulig.



Sluk er plassert under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Hengsler på innredningsdør forran varmtvannsereder

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kontaktperson opplyser om at kjøkken er ca 10-15 år gammelt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Malt innredning kan skjule slitasje, skader eller tidligere reparasjoner. Manglende opplysninger om alder og utførelse gir usikkerhet knyttet til restlevetid og kvalitet på arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Risiko:

Det kan foreligge skjulte skader i fronter og skrog, herunder fuktsvelling ved tidligere lekkasjer fra oppvaskkum eller hvitevarer.

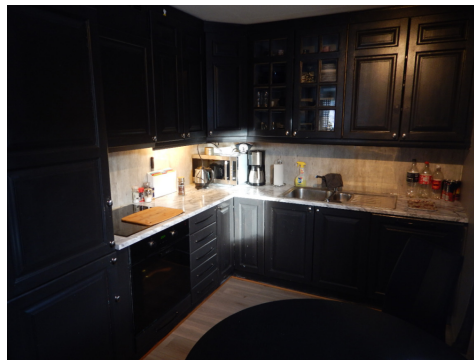
Overflatebehandlingen kan ha begrenset varighet dersom forarbeid ikke er fagmessig utført.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av deler av innredningen på kortere sikt enn forventet. Estetisk og funksjonell standard kan være redusert sammenlignet med ny innredning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av skrog, sokler og områder rundt oppvaskkum for å avdekke eventuell fuktskade. Videre vedlikehold eller utskifting må vurderes ut fra faktisk tilstand og ønsket standard.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Risiko:

Redusert luftutskiftning kan over tid gi forhøyet luftfuktighet, kondensproblematikk og svekket innneklima. Dette kan igjen påvirke bygningsmessige forhold og opplevd bokvalitet.

Konsekvens:

Det kan være vanskelig å opprettholde stabil og tilfredsstillende luftkvalitet, særlig i perioder med høy fuktbelastning (matlaging, dusjing, tørking av klær). Forholdet kan medføre behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens forventninger til komfort og innneklima.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales vurdering av forbedret ventilasjonsløsning, eksempelvis etablering av flere tilluftsventiler eller oppgradering til mer moderne ventilasjonssystem, tilpasset boligens konstruksjon og bruk.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Det forligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1953 Ingen informasjon tilgjengelig

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei lite eller ingen opplysninger fra eier

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei
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 1953.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Horisontale riss oppstår typisk som følge av jordtrykk mot mur. Skråriss kan være uttrykk for differansesetninger i fundamentering eller masser under bygget. Sprekkdannelser kan også være relatert til svin, temperaturbevegelser og alder, men kombinasjonen av rissmønster gir indikasjon på konstruktiv påvirkning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Risiko:

Ved vedvarende bevegelser kan rissene utvikle seg og føre til redusert bæreevne, økt fuktinntrengning og forverret stabilitet i konstruksjonen. Økt vanninntrengning gjennom sprekker kan også gi sekundære fuktskader i kjeller.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for konstruksjonsmessige tiltak, herunder stabilisering, utbedring av drenering eller forsterkning av mur. Dersom bevegelsene er aktive, kan reparasjoner bli omfattende.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av fagkyndig (byggingeniør/geoteknisk kompetanse) for å avklare årsak og om bevegelsene er pågående. Riss bør måles og eventuelt overvåkes. Tiltak vurderes ut fra utvikling og omfang.



Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.



Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

TG IU Terrengeforhold

Det er lite fall mot grunnmur på øvre side av bolig. Fall kan ikke verifiseres grunnet snødekt tomt

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Om eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE/ flomutsatt område er ikke vurdert i denne rapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Risiko:

Økt risiko for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskade ved fall i trapp. Avviket bør utbedres av hensyn til helse, miljø og sikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper i forskriftsmessig høyde og utførelse, tilpasset trappeløpets bredde og utforming.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

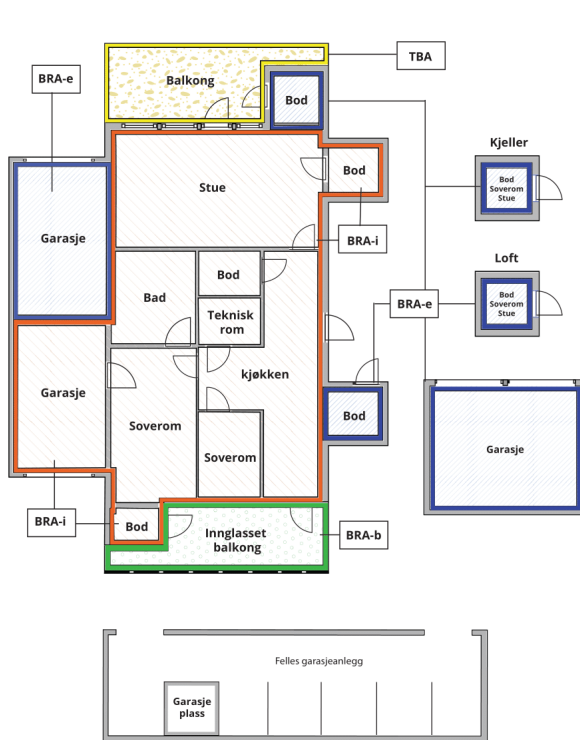
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84			84	40
Kjeller	36			36	
Loft	21			21	
SUM	141				40
SUM BRA	141				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang / trapp, stue, kjøkken, gang, bad, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Bod 3,6 m ² , bod 23 m ² , bod m/trapp		
Loft	Gang, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det påbygget et tilbygg som bod som ikke er tegnet inn på tegning og inngang er flyttet i forold til tegning. Inntegnet vf er nå soverom

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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Sveinung Gjønnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	432	39		0	283.9 m ²	Fiktive grenser Seeiendom.no	Ikke relevant

Adresse

Sjåførlia 1

Hjemmelshaver

Lysgård Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sjåførlia 1 på Løkken Verk i Orkland kommune. Området er etablert og rolig, hovedsakelig bestående av boligbebyggelse. Løkken Verk er et tidligere gruvesamfunn med særpreg og historisk karakter, omgitt av naturskjønne omgivelser.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Om tomten

Terrenget i området er variert med lett skrånende partier. Tomten gir gode sol- og lysforhold og har naturlig tilknytning til omkringliggende bebyggelse og grøntarealer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttes som bod

Byggeår

Kommentar

Ingen informasjon om byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Salgstegninger	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

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.