

Tilstandsrapport



Enebolig



Ytre Ringvei 43 , 7100 RISSA



INDRE FOSEN kommune



gnr. 122, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 21613-1180

Referansenummer: 008551

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



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 - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og opplyses og være fra år 2004. Videre opplyses det at taksiden mot inngangspartiet er oppgradert i 2025.

Det var ikke tilrettelagt for en forsvarlig inspeksjon oppe på taket og taket er følgelig besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall. Det ble ikke påvist skader eller lekkasjer under befaringen og bygningsdelen vurderes og fungere som tiltenkt vurderes og fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at grunnet alder vil en utskiftning være anbefalt sett i sammenheng med framtidig oppgradering av takteking.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Det opplyses om sporadiske oppgraderinger ved behov, men utover dette er kledningen fra byggeåret.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er etablert adkomst til kaldloft via luke med stige fra hovedplanet. Ved inspeksjon av loftet fra innsiden ble det ikke påvist synlige skader eller symptom på svikt, men det gjøres oppmerksom på at loftet

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Det opplyses at enkelte vinduer samt glassene på de store stuevinduene på hovedplanet er byttet i ettertid.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2021) . Det er etablert en terrasse over to plan med utgang fra stuen på hovedplanet i tillegg til adkomst fra hagen.

Det er etablert en utvendig trapp for adkomst til kjelleren. Trappen er i støpt utførelse og vurderes og fungere som tiltenkt.

Trapp/heis ved inngangsparti opplyses og tilhøre hjelpemiddelsentralen og vil bli demontert og fjernet. Trappen er følgelig ikke vurdert av undertegnede.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og

betong/mur. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent. Innvendige trapp er av trekonstruksjon fra byggeåret. Trappen framstår uten synlige skader eller symptom på konstruksjons svik. se pkt HMS for ytterligere info. Innvendige dører framstår uten synlige skade eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Udokumentert våtrom opplyses og være fra 2009, for nærmere beskrivelse se hovedrapporten.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm på overflaten.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Vaskerom

Udokumentert våtrom fra byggeåret. Rommet er ikke oppbygd etter krav til våtrom og må følgelig oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av mur/betong.

Ved fuktsøk på rommet avdekkes indiksjoenr på fukt i gulv og vegger, men dette må sees i sammenheng med påviste forhold under pkt "rom under terreng"

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettromt på hovedplanet. Romet framstår uten synlige skader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av av kobber fra byggeåret.

Enkelte vannledninger opplyses utskiftet til rør i rør i forbindelse med oppgradering av bad. Rør i rør har åpen fordeling i kjeller.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-luft Varmepumpe vurderes og fungere som tiltenkt, men det anbefales jevnlig service for lengst mulig vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Udokumentert anlegg med noen oppgraderinger.

Beskrivelse av eiendommen

DLE har gjennomført kontroll av anlegget 20/2/2026 å det er påvist 6 avvik. For ytterligere informasjon henvises det til tilsynsrapporten fra DLE

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1977.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Terrenget er på befaringsdagen snødekt og ikke synlig for en fullstendig kontroll

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår.

Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

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

[Gå til side](#)

Vurderingen legger til grunn dagens forskriftskrav som erfaringsvis avviker fra gjellende krav ved oppføringstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

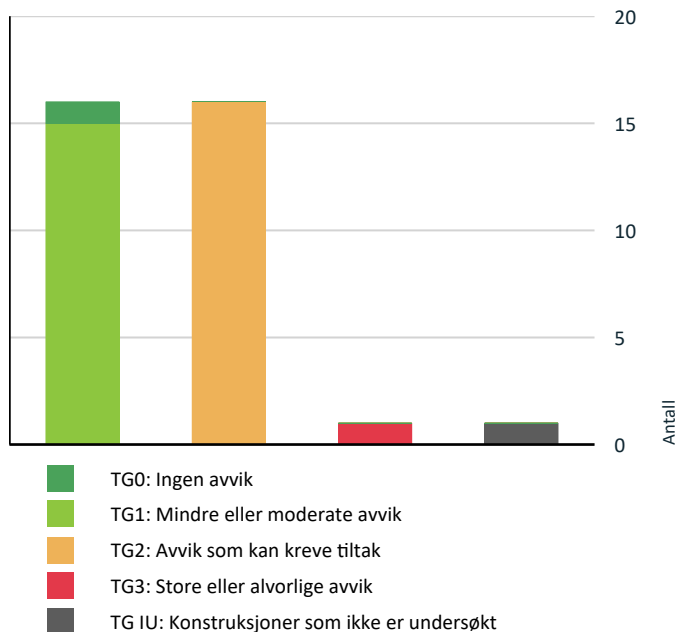
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Utifra framlagte tegninger av kjelleren er ikke inredningsarbeider ferdigstilt. Videre anmerkes det at dagens soverom opprinnelig er godkjent som fyrrom, noe som er en søknadspliktig endrig som det ikke er framlagt dokumentasjon på at er godkjnet av kommunen.

For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

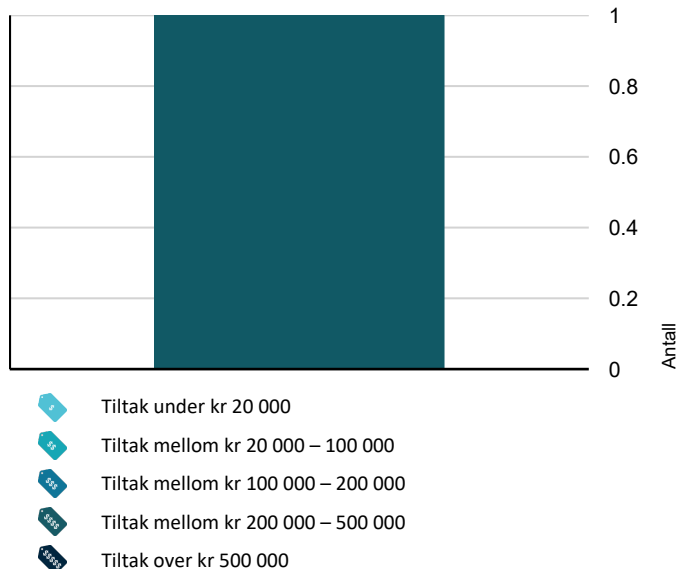
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endring i målinger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1977

Kommentar

I følge eier.

Anvendelse

Standard

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer i hovedsak med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av pappshingel og opplyses og være fra år 2004. Videre opplyses det at taksiden mot inngangspartiet er oppgradert i 2025.

Det var ikke tilrettelagt for en forsvarlig inspeksjon oppe på taket og taket er følgelig besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Med bakgrunn i at det ikke var mulig med en forsvarlig og fullstendig kontroll er taket vurdert med bakgrunn i alder og materiale. Det gjøres oppmerksom på at eldre deler av tekkingen har oppnådd en høy alder og med bakgrunn i dette vil det være økt risiko for lekkasjer/svikt i tiden som kommer.

TG-2 grunnet oppnådd alder på eldre deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking 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.

Det anbefales en fullstendig kontroll av tekkingen utført under tilfredsstillende sikkerhetsmessige forhold. Tiltak vurderes deretter, men med bakgrunn i alder på eldre deler av tekkingen er det påregnelig med oppgradering av eldre tekking i tiden som kommer.

Nedløp og beslag

Kommentar

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall. Det ble ikke påvist skader eller lekkasjer under befaringen og bygningsdelen vurderes og fungere som tiltenkt vurderes og fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at grunnet alder vil en utskiftning være anbefalt sett i sammenheng med framtidig oppgradering av taktekking.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Det opplyses om sporadiske oppgraderinger ved behov, men utover dette er kledningen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

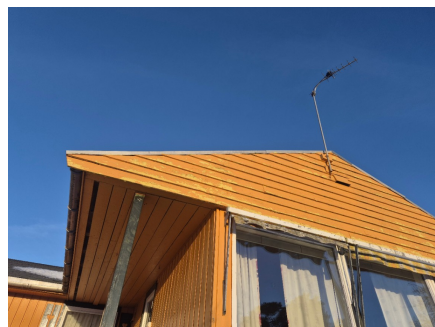
Fasader er værslitt og det registreres stedvis oppsprukket trevirke som over tid vil medføre utskiftningsbehov.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inntil en oppgradering foreligger anbefales det jevnlig vedlikehold av fasader for lengst mulig levetid.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er etablert adkomst til kaldloft via luke med stige fra hovedplanet. Ved inspeksjon av loftet fra innsiden ble det ikke påvist synlige skader eller symptom på svikt, men det gjøres oppmerksom på at loftet

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Det opplyses at enkelte vinduer samt glassene på de store stuevinduerne på hovedplanet er byttet i ettertid.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig overflater er værslitte/soltørket med stedvis sprekker i treverket, videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer.

TG-2 grunnet påviste avvik og alder på vinduer fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i alder og påviste forhold må det påregnes utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales jevnlig vedlikehold for lengst mulig levetid.

TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2021) .

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er etablert en terrasse over to plan med utgang fra stuen på hovedplanet i tillegg til adkomst fra hagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det anmerkes værslitte overflater og skjevheter i konstruksjonen. Om de påviste skjevheter er under utvikling eller stabile forhold er ikke kjent da dette dette krevet undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke ble utført av undertegnede.

Det gjøres oppmerksom på at skjevheter kan skyldes bevegelser i grunnen som videre kan medføre at forholdet forverres over tid. Dette er ikke kjent for undertegnede og må kontrolleres ytterligere.

TG-2 grunnet påviste skjevheter og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For og kunne årsaken til de påviste skjevheter kreves ytterligere undersøkelser. Først etter at årsaken er kjent er det mulig og vurdere hvilke tiltak som er nødvendige, men det gjøres oppmerksom på at tiltak er påregnelige og kan medføre vesentlige kostander.



TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Det er etablert en utvendig trapp for adkomst til kjelleren. Trappen er i støpt utførelse og vurderes og fungerer som tiltenkt.

Trapp/heis ved inngangsparti opplyses og tilhøre hjelpemiddelsentralen og vil bli demontert og fjernet. Trappen er følgelig ikke vurdert av undertegnede.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG-2 grunnet påviste skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe og vedovn. Det foreligger dokumentasjon på inspeksjon fra brann/feiertjenesten i 2025 hvor det ikke var anmerket noen avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9 vektprosent.

Vurdering av avvik:

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

Ved innvendig inspeksjon ble det påvist mineralutslag (salt-/kalkutslag) på overflater, noe som indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. Videre ble det ved fuktsøk påvist symptomer på fuktgjennomgang i gulv mot grunn samt i vegger mot utvendig terreng. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, da kjellergulv og fundamenter ofte er etablert uten særskilt fuktsikring mot omkringliggende grunnmasser.

Ved hulltaking (stikkprøvekontroll) i påforet vegg på soverom ble det registrert en typisk «kjellerlukt» inne i veggkonstruksjonen. Dette indikerer at det kan foreligge skjulte skader, selv om det ikke ble målt skadelige fuktverdier i forbindelse med hulltakingen.

Påviste forhold kan skyldes nedsatt funksjon/svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller kapillært opptrekk fra grunnen da det med bakgrunn i byggeåret ikke var normalt og etablere fuktsikring mot grunn på samme måte som i dag. Det vil med bakgrunn i dette være påregnelig med forhøyede fuktverdier, noe som må hensyntas ved innredning og bruk av sokkelen. Med bakgrunn i påviste forhold kan det ikke utelukkes skjulte skader i påforede konstruksjoner da dette er og anse som en risikokonstruksjon med små marginer før skader oppstår.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av påforede konstruksjoner anbefales for og bekrefte eventuelle skader, tiltak vurderes deretter men vil med bakgrunn i påviste forhold være påregnelige.



Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Innvendige trapp er av trekonstruksjon fra byggeåret. Trappen framstår uten synlige skader eller symptom på konstruksjons svik. se pkt HMS for ytterligere info.

! TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører framstår uten synlige skade eller slitasje utover hva en kan forvente med tanke på alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Udokumentert våtrom opplyses og være fra 2009, for nærmere beskrivelse se hovedrapporten.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm på overflaten.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke mulig å kontrollere om membranen er ført opp til høyde lik topp flis ved og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Dette gir usikkerhet med tanke på at vann kan ledes ut ved døren dersom membranen ikke er tilfredsstillende utført. og det er derfor valgt TG-2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegg utenfor baderommet.

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.

Med bakgrunn i de påviste forhold anbefales en oppgradering av rommet. Inntil en oppgradering foreligger anbefales det og installere et tett dusjkabinett med lukket avløp ført til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes fortløpende.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ble ikke påvist symptom på svikt eller lekkasjer, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 er satt da membran har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann inntil en oppgradering av rommet foreligger



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG- 2 er satt grunnet naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Udokumentert våtrom fra byggeåret. Rommet er ikke oppbygd etter krav til våtrom og må følgelig oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Rommet framstår med malte overflater i mur og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og åpen dusj. Det er ikke etablert tettesjikt og vannsikkerheten er følgelig ikke i varetatt men risiko for skader i nærliggende konstruksjoner.

Det gjøres særlig oppmerksom på at dusjen medfører en høy fuktbelastning på rommet

Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard settes en samlet TG-3 for rommet da det må oppgraderes for og tåle normal bruks belastning etter dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

For og kunne tåle bruksbelasningen et våtrom etter dagens krav skal kunne tåle må rommet oppgraderes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger er av mur/betong. Ved fuktsøk på rommet avdekkes indiksjoenr på fukt i gulv og vegger, men dette må sees i sammenheng med påviste forhold under pkt "rom under terreng"

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på rommet avdekkes indiksjoner på fukt i gulv og vegger, men dette må sees i sammenheng med påviste forhold under pkt "rom under terreng"

TG-2 grunnet påviste forhold

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en renovering av rommet må påviste forhold hensyntas med tanke på materialvalg og byggemåte.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

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

Kjøkkeninnredningen framstår i funksjonell tilfredsstillende stand og det ble ikke påvist fukt eller synlige skader utover normal brukslitasje på befaringsdagen.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettromt på hovedplanet. Romet framstår uten synlige skader.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har naturlig avtrekk som kun vil være effektivt ved vind eller store temperaturforskjeller ute/inne.

TG-2 er satt grunnet naturlig avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er i hovedsak av av kobber fra byggeåret. Enkelte vannledninger opplyses utskiftet til rør i rør i forbindelse med oppgradering av bad. Rør i rør har åpen fordeling i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres ingen skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG-2 er satt grunnet alder og risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres ingen lekkasjer/svikt på befaringsdagen, men det bemerkes at avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.

På befaringsdagen registreres det symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket, På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert.

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/perisenner ell).

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft-luft Varmepumpe vurderes og fungere som tiltenkt, men det anbefales jevnlig service for lengst mulig vedlikehold.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kommentar

Udokumentert anlegg med noen oppgraderinger.

DLE har gjennomført kontroll av anlegget 20/2/2026 å det er påvist 6 avvik. For ytterligere informasjon henvises det til tilsynsrapporten fra DLE

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Følgende oppgraderinger er opplyst:

Bad 2009

Ny kurs til kjøkken

Downlights på stuen

Det er ikke framlagt none form for dokumentasjon på arbeidenes utførelse.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

DLE har gjennomført el-kontroll 20/02/2026 hvor det er avdekt 6 åpne avvik, det er også anmerket at det ikke kan utelukkes flere feil på anlegget.

For ytterligere informasjon henvises det til tilsynsrapporten fra DLE.

Det gjøres oppmerksom på at det vil medføre kostander og sette i stand anlegget (noe som er pålagt) For ytterligere informasjon og fastsetting av kostnader vedrørende dette anbefales det og innhente et tilbud fra godkjent elektroforetaksvirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er fra byggeåret og har følgelig oppnådd en alder hvor funksjon ikke kan garanteres for i tiden som kommer og det vil påfølgende være risiko for at det er eller oppstår svikt/lekkasjer som medføre en økt fuktbelastning på grunnmurer og påfølgende fuktgjennomgagn i grunnmur/gulv mot grunn.

Det er ikke synlig grunnmursplast over terrenget og det gjøres oppmerksom på at manglende grunnmursplast vil medføre en økt fuktbelastning på grunnmur med økt risiko for fukt gjennomgang.

Ved innvendig inspeksjon registreres symptomer på fuktgjennomgagn i grunnmur og gulv mot grunn som kan skyldes svikt/lekkasjer i dreneringen eller være et resultat av fuktopptrek fra grunnen.

TG-2 grunnet alder og påviste forhold innvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende dreneringens funksjon for å avklare om påviste innvendige forhold skyldes svikt/lekkasjer i dreneringen eller kommer som følger av opptrekk fra grunnen. Først etter at dette er gjennomført er det mulig og si noe om hvilke tiltak som er nødvendige.

Allikevel gjøres det oppmerksom på at det grunnet alder og manglende grunnmursplast vil være påregnelig med en utskiftning av dreneringen i tiden som kommer. Det gjøres videre oppmerksom på at en utskiftning av dreneringen ikke nødvendigvis vil få bukt med problematikk knyttet til fuktopptrek fra grunnen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i betongstein.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Terrenget er på befaringsdagen snødekt og ikke synlig for en fullstendig kontroll

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG-2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type fra byggeår. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

TG-2 er satt grunnet alder på utvendige vann/avløpsrør og påfølgende risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Vurderingen legger til grunn dagens forskriftskrav som erfaringsvis avviker fra gjelende krav ved oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

EL- Anlegg: se eget punkt i rapporten.

Trapper og rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav med tanke på rekkverkshøyder og størrelse på åpninger. Dette medfører et lavere sikkerhets nivå en dagens forskrifter stiller krav til, men var godkjent på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

EL: se rapporten fra DLE

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

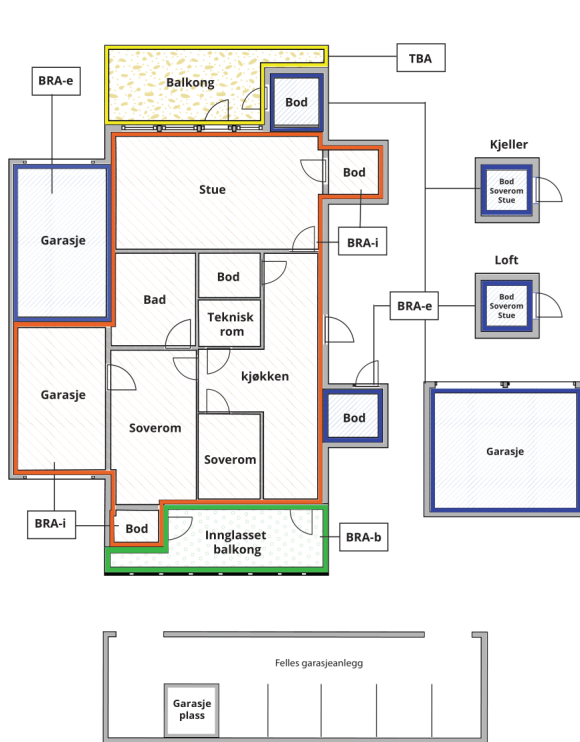
Hva er måleverdig areal?

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)		
Etasje	114			114	29
Kjeller	108			108	
SUM	222				29
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, toalettrom, trapperom, 4 soverom, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, vaskerom, soverom, bod, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Utifra framlagte tegninger av kjelleren er ikke inredningsarbeider ferdigstilt. Videre anmerkes det at dagens soverom opprinnelig er godkjent som fyrrom, noe som er en søknadspliktig endrig som det ikke er framlagt dokumentasjon på at er godkjnet av kommunen.

For ytterligere info vedrørende dette og for en vurdering av lovligheten og eventuelle konsekvenser dette vil ha for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommune for en uttalelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Rolf Petter Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	122	141		0	1412.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ytre Ringvei 43

Hjemmelshaver

Nilsen Rolf Petter

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasje over ett plan er oppført med støpt gulv og ringmur med pusset overflate. Veggene er utført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trepanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med pappshingel. Garasjen har to leddporter i tre.

Vedlikehold

Beskrivelse

Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er bygningen ikke videre vurdert. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med forventning til standard og funksjonalitet. Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig tilstandsrapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal info		Mottatt per e-post fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	06.03.2026	Rapport revidert iht mottatt tilsynsrapport fra DLE (el- anlegg)
3	08.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.