


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rindalslina 1544 , 6658 RINDALSSKOGEN

 RINDAL kommune

 gnr. 26, bnr. 25

**Sum areal alle bygg: BRA: 194 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 22439-1042

Referansenummer: RW2162

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnes



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.

# Gjøannes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjøannes 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 Gjøannes'.

Sveinung Gjøannes

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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

Eldre enebolig med behov for vedlikehold og oppgraderinger. Bad har vesentlige avvik og må påregnes rehabilitert.

Det er registrert slitasje på tak, kledning og vinduer, samt fuktindikasjoner i kjeller. Tekniske installasjoner har høy alder, med blant annet eldre varmtvannstank og avvik på røranlegg.

Ventilasjon er mangelfull og det er enkelte sikkerhetsavvik knyttet til trapper.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med behov for oppgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med stål-/aluminiumsplater. Taket er besøkt fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, både for takteking og undertak. Takrenner og nedløp av metall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggene er utført i trekonstruksjon av ukjent oppbygning med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Musetting er ikke kontrollert ut over tikkprøvekontroll da dette krever destruktive inngrep. Det er registrert spredte råteskader i kledningen, og ytterkledning har vedlikeholdsbehov. Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr (mus). Loftet har et innredet rom, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet av konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1988. Karmene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket. Bygningen har malt hovedytterdør og ytterdør til kjeller fra ca. 1947. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og karm.

Veranda med tilkomst via utvendig trapp

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder av bilder,hyller/møbelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møbelement har vært plassert. Dette er normalt i en eldre boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Etasjeskiller er utført som betongdekke etter byggemetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på fuksikring av konstruksjonen.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet 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.

Gulv er utført i betong, og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke var nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i form av saltutslag på gulv og vegger, samt tegn til fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Boligen har malt tretrapp. Trapp til kjeller er bratt med lav takhøyde og mangler rekkverk og returjelender. Trapp til 2. etasje mangler returjelender. Trapp til loft er utført som stig. Trappeløsningene har flere avvik fra anbefalte sikkerhetskrav, herunder manglende rekkverk, manglende returjelender og bratt utforming. Trapp til loft vurderes som stige og ikke som godkjent trappeløsning.

Boligen har malte fyllingsdører og slette dører fra byggeår ca. 1947. Det er registrert monteringsavvik, herunder dører som tar i karm og har skjelheter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Våtrommet fremstår ikke oppgradert til dagens kravsnivå. Kostnad på oppgradering er avhengig av omfang og løsning. Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen. Det er etablert dør bak dusjkabinett som gir full tilkomst til røropplegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Alder er ikke kjent. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Avtrekksvifte er ikke funksjonstestet, og det er registrert at filter mangler. Ventilasjonsrør til avkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

oalettrommet mangler både avtrekk og tilluft. Det er påvist utilfredsstillende ventilasjonsløsning. Toalettrommet har naturlig avtrekk. Det er påvist utilfredsstillende tilluftsløsning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er registrert at det kommer vann fra overløp på varmtvannsbereder, noe som medfører at elektrisk vannpumpe går jevnt og unødvendig mye. Det er videre opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene. Kun synlige rør er besøkt. Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besøkt. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir

mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Åpent el-anlegg. Det er registrert åpne koblinger ved sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Det foreligger ingen opplysninger om septiktank eller avløpsløsning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)  
Bygget er opplyst utført uten radonsperre ( ikke vanlig i 1947 )

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen

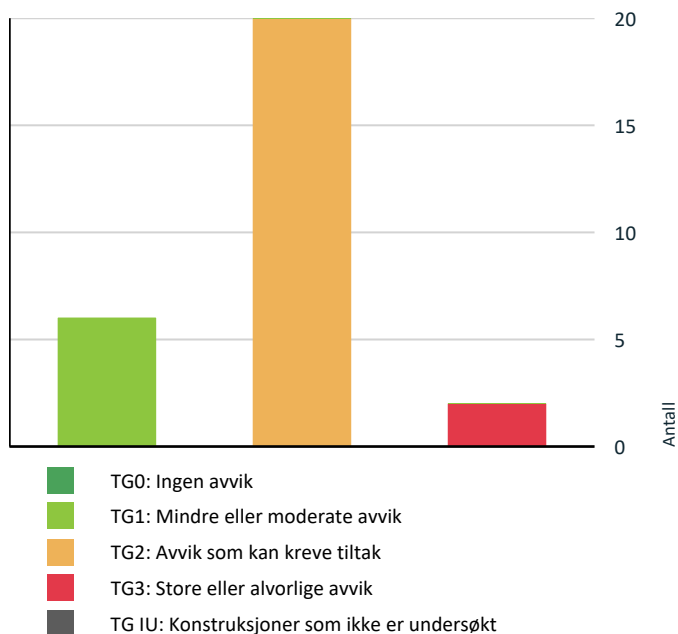
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen

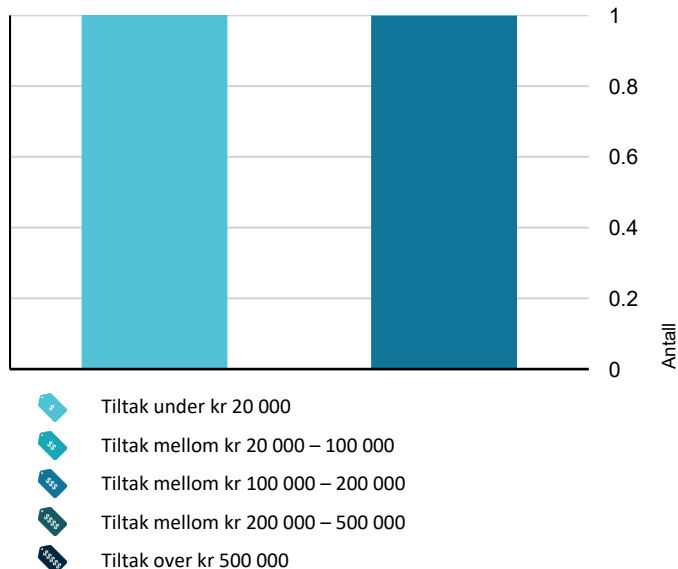
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

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

Forutsetning – etasjeskille:

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [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](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



### Byggeår

1947

### Kommentar

Registrert 20-08-1947

### Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

### Standard

.

### Vedlikehold

.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er utført med stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, både for taktekking og undertak.

#### Vurdering av avvik:

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

Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Samtidig tilsier alder og oppbrukt brukstid at taktekking og undertak er i en fase med økt sannsynlighet for slitasje og svikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

#### Risiko:

Det er risiko for skjulte skader eller begynnende lekkasjer som ikke er synlige fra bakkenivå. Økende alder gir økt sannsynlighet for svekket tetthet i tekking og undertak.

#### Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Skader kan utvikle seg over tid og føre til behov for omfattende utbedringer.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av taket når sikker adkomst er etablert. Det må påregnes vedlikehold og på sikt utskiftning av taktekking og undertak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp av metall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

### Risiko

Manglende tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp fuktskader på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Begrenset adkomst til pipe gjør jevnlig feiing og tilsyn vanskelig, mens snø- og isras fra taket ikke kan utelukkes der snøfangere mangler.

### Konsekvens

Forholdet innebærer økt behov for fremtidig vedlikehold på grunnmur og fasade, samt at det kan være begrensninger for trygg feiing og snøhåndtering. Oppfølgingsbehov ved videre bruk er forventet inntil forholdene er nærmere vurdert og utbedret.

### Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur, vurdere behovet for snøfangere, samt etablere forsvarlig adkomst til pipe snarlig.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene er utført i trekonstruksjon av ukjent oppbygning med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Musetetting er ikke kontrollert ut over tikkprøvekontroll da dette krever destruktive inngrep. Det er registrert spredte råteskader i kledningen, og ytterkledning har vedlikeholdsbehov.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Spredte råteskader i kledning indikerer fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning. Manglende inspeksjonsmulighet av konstruksjonen gir usikkerhet knyttet til tilstand bak kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

# Tilstandsrapport

- Risiko:**  
Det er risiko for videre utvikling av råte og fuktskader, samt mulig skadedyrinntrengning dersom musetetting er mangelfull.
- Konsekvens:**  
Skader kan utvikle seg og påvirke underliggende konstruksjon, med behov for utskifting av kledning og eventuelt reparasjon av bakenforliggende bygningsdeler.
- Anbefalt tiltak:**  
Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadet kledning. Videre bør det vurderes kontroll av bakliggende konstruksjon og sikring av tilfredsstillende tetting mot skadedyr.



## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr (mus). Loftet har et innredet rom, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet av konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Registrert aktivitet fra skadedyr indikerer mulig mangelfull tetting og risiko for skade på konstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet gir usikkerhet knyttet til tilstand i skjulte deler av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Risiko:

Skadedyr kan forårsake skade på isolasjon, dampspærre og trekonstruksjoner. Begrenset inspeksjon øker risiko for uoppdagede skader.

### Konsekvens:

Skader fra skadedyr kan føre til redusert funksjon i konstruksjonen, samt behov for utbedring og rengjøring. Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales tiltak for å hindre skadedyrtilgang, samt nærmere kontroll av takkonstruksjonen der dette er mulig. Ved mistanke om skade bør ytterligere undersøkelser gjennomføres.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1988. Karmene fremstår som slitte, og det er registrert sprekker i trevirket.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Vinduer har høy alder og fremstår med slitasje. Sprekker i karm indikerer begynnende nedbrytning og redusert tetthet.

### Konsekvens/tiltak

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

### Risiko:

Det er risiko for luftlekkasjer, fuktinntrenging og videre nedbrytning av trevirket. Dette kan også medføre kondensproblematikk og redusert isolasjonsevne.

### Konsekvens:

Redusert komfort, økte energitap og behov for vedlikehold eller utskifting. Skader kan utvikle seg og medføre ytterligere forringelse av vinduenes funksjon.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater og tetting av utettheter. Vinduer bør påregnes utskiftet på sikt.



## TG 1 Vinduer med 3 lags glass

### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer fra byggeåret

### Beskrivelse

Vinduer fra byggeår ca. 1947 med enkelt glass. Det er registrert værslitte karm og sprekker i treverk utover normal slitasjegrad. Enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har svært høy alder og tydelig nedbrytning. Sprekker i treverk samt redusert funksjon (åpning/lukking) indikerer vesentlig svekket tilstand og funksjon.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

**Risiko:**  
Det er høy risiko for luftlekkasjer, fuktinntrenging og videre nedbrytning av trevirket. Dårlig funksjon kan også medføre redusert rømningsmulighet.

**Konsekvens:**  
Redusert bokomfort, betydelige varmetap og økt risiko for fuktskader. Videre forringelse kan føre til svikt i konstruksjonen.

**Anbefalt tiltak:**  
Det anbefales utskifting av vinduer.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og ytterdør til kjeller fra ca. 1947. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og karm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene har høy alder og fremstår med slitasje. Utetthet mellom dørblad og karm indikerer redusert tetthet og funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

**Risiko:**  
Det er risiko for luftlekkasjer og trekk, samt økt varmetap. Utetthet kan også medføre fukt- og kondensproblematikk i tilstøtende konstruksjoner.

**Konsekvens:**  
Redusert komfort og energieffektivitet, samt behov for vedlikehold eller utskifting.

**Anbefalt tiltak:**  
Det anbefales justering og tetting av dører. Utskifting bør påregnes på sikt.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med tilkomst via utvendig trapp



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder av bilder,hyller/møbelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slittasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møbelement har vært plassert. Dette er normalt i en eldre boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som betongdekke etter byggemetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring av konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på fuktsikring medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og evne til å håndtere fukt. Dette er særlig relevant for eldre betongdekker hvor dagens krav til fuktsikring ikke nødvendigvis er oppfylt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Risiko:

Det er risiko for fuktvandring i konstruksjonen, noe som kan gi oppfukning av tilstøtende materialer og overflater.

### Konsekvens:

Fuktproblemer kan føre til skader på overflater, redusert inneklime og behov for utbedringer.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktproblemer. Nærmere undersøkelser bør vurderes ved symptomer eller ved planlagt oppgradering.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mellom etasjene

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskille er en lukket konstruksjon. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og forholdet er derfor vurdert ut fra synlige flater og tilgjengelig informasjon.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. - Det er ikke kjent om det er noe avvik på pipe og ildsted fra feiervesenet 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.



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulv er utført i betong, og vegger i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert slik at dette ikke var nødvendig. Det er registrert indikasjoner på fukt i form av saltutslag på gulv og vegger, samt tegn til fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

### Vurdering av avvik:

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

Registrerte saltutslag og fuktindikasjoner viser at det forekommer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Dette er vanlig for eldre kjellerkonstruksjoner uten dokumentert fuktsikring, men representerer likevel et avvik fra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

### Risiko:

Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere oppfukning av konstruksjoner og påvirke innklimaet. Det er også risiko for utvikling av mugg og nedbrytning av materialer.

### Konsekvens:

Fuktproblemer kan medføre redusert brukskvalitet av kjeller, samt behov for tiltak for å begrense fuktpåvirkning.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedret drenering, fuktsikring eller ventilasjon ved behov.

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trapp til kjeller er bratt med lav takhøyde og mangler rekkverk og returgelender. Trapp til 2. etasje mangler returgelender. Trapp til loft er utført som stig. Trappeløsningene har flere avvik fra anbefalte sikkerhetskrav, herunder manglende rekkverk, manglende returgelender og bratt utforming. Trapp til loft vurderes som stige og ikke som godkjent trappeløsning.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappeløsningene har flere avvik fra anbefalte sikkerhetskrav, herunder manglende rekkverk, manglende returgelender og bratt utforming. Trapp til loft vurderes som stige og ikke som godkjent trappeløsning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Risiko:

Det er økt risiko for fallulykker, spesielt ved bruk av kjellertrapp og loftsstige. Manglende sikring og bratt utforming gir redusert sikkerhet ved normal bruk.

### Konsekvens:

Personskader kan oppstå ved bruk. Trappeløsningene gir redusert brukskvalitet og kan medføre behov for utbedring for å tilfredsstille sikkerhetsnivå.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk og returgelender, samt vurdere utbedring av trappeløsningene for bedre sikkerhet. Loftstrapp bør vurderes erstattet med godkjent løsning.

# Tilstandsrapport



Trapp til loft



Trapp til kjeller



Trapp til loft

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører og slette dører fra byggeår ca. 1947. Det er registrert monteringsavvik, herunder dører som tar i karm og har skjevheter.

### Vurdering av avvik:

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

Dørene har høy alder og fremstår med slitasje og justeringsavvik. Skjevheter og at dører tar i karm indikerer redusert funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Risiko:

Feiljusterte dører kan føre til økt slitasje på hengsler og beslag, samt indikere bevegelser i konstruksjonen.

### Konsekvens:

Redusert brukskvalitet og behov for justering eller utskifting. Ved underliggende bevegelser kan ytterligere tiltak bli nødvendig.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering av dører og beslag. Utskifting bør påregnes på sikt.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Våtrommet fremstår ikke oppgradert til dagens kravsnivå. Kostnad på oppgradering er avhengig av omfang og løsning

### Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon og oppgradering til dagens våtromsstandard medfører at konstruksjonen ikke anses tilpasset normal vannbelastning. Dette innebærer vesentlig risiko for funksjonssvikt.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Risiko:**

Det er høy risiko for at konstruksjonen ikke tåler normal bruk eller lekkasjer. Selv med dusjkabinett kan vann trenge ut i konstruksjonen ved søl, kondens eller lekkasjer fra installasjoner.

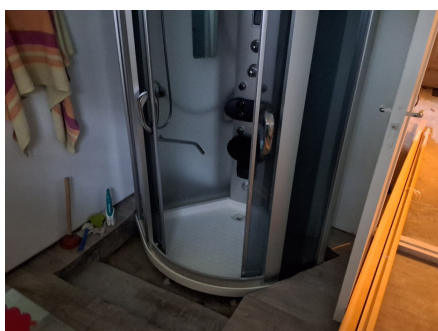
**Konsekvens:**

Fuktinntrenging kan føre til omfattende skader i gulv- og veggkonstruksjoner, med fare for råte, soppvekst og redusert levetid. Skader kan utvikle seg skjult og medføre kostbare utbedringer.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales full oppgradering av våtrommet til dagens forskriftsnivå.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > BAD

### ⚠ TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist avvik i våtsonen. Det er etablert dør bak dusjkabinett som gir full tilkomst til røropplegg.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Påviste avvik i våtsonen, kombinert med manglende destruktive undersøkelser, medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand. Selv om det er god tilgjengelighet til rørinstallasjoner, endrer ikke dette risiko knyttet til tettesjikt og oppbygning.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

**Risiko:**

Det er høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen som følge av påviste svakheter i våtsonen. Tilkomst til rør gir mulighet for kontroll av installasjoner, men ikke av selve bygningsmessig oppbygning.

**Konsekvens:**

Skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til omfattende utbedringsbehov i våtrommet og tilstøtende konstruksjoner.

**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales helhetlig vurdering og oppgradering av våtrommet. Videre undersøkelser kan vurderes i forbindelse med rehabilitering.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ⚠ TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Alder er ikke kjent. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

# Tilstandsrapport

Registrerte skader på overflater indikerer slitasje og redusert funksjon/estetikk. Manglende informasjon om alder gir usikkerhet knyttet til forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

### Risiko:

Slitte overflater kan være mer utsatt for fuktinntrenging, særlig rundt vask og benkeplate.

### Konsekvens:

Redusert brukskvalitet og behov for vedlikehold eller delvis utskifting av innredning.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales utbedring eller utskifting av skadede deler av kjøkkeninnredningen. Videre vedlikehold må påregnes.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Avtrekksvifte er ikke funksjonstestet, og det er registrert at filter mangler. Ventilasjonsrør til avkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende filter og manglende funksjonstest gir usikkerhet knyttet til ventilatorens funksjon. Innebygde føringer begrenser kontrollmuligheten av ventilasjonskanaler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Risiko:

Manglende filter kan føre til opphopning av fett og smuss i kanaler, noe som kan redusere effekt og øke brannrisiko. Utilstrekkelig funksjon kan gi dårlig avtrekk og økt fukt- og luktbelastning.

### Konsekvens:

Redusert ventilasjonseffekt, dårligere innelima og økt vedlikeholdsbehov på ventilasjonsanlegget.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere filter og kontrollere funksjon på ventilator. Videre bør ventilasjonskanaler vedlikeholdes og rengjøres ved behov.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

toalettrommet mangler både avtrekk og tilluft. Det er påvist utilfredsstillende ventilasjonsløsning.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Manglende ventilasjon medfører utilstrekkelig luftutskifting og avviker fra anbefalte løsninger for toalettrom.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

## Risiko:

Det er risiko for opphopning av fukt og lukt, samt kondens på kalde overflater som kan bidra til mugg- og soppvekst.

## Konsekvens:

Dårlig inneklime, luktproblemer og mulig fuktpåvirkning på overflater og konstruksjoner.

## Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere ventilasjon, eksempelvis mekanisk avtrekk og tilførsel av friskluft.

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig avtrekk. Det er påvist utilfredsstillende tilluftsløsning.

#### Vurdering av avvik:

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

Manglende eller utilstrekkelig tilluft medfører ubalanse i ventilasjonen og gir redusert luftutskifting i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

#### Risiko:

Det er risiko for opphopning av fukt og lukt, samt kondens på kalde flater som kan bidra til mugg- og soppvekst.

#### Konsekvens:

Dårlig inneklime og økt fuktbelastning kan føre til skader på overflater og redusert brukskvalitet.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via ventiler eller luftespalte, slik at ventilasjonen fungerer etter hensikten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Det er registrert at det kommer vann fra overløp på varmtvannsbereder, noe som medfører at elektrisk vannpumpe går jevnt og unødvendig mye. Det er videre opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene. Kun synlige rør er besiktiget

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.
- Det er påvist andre avvik:

Alder på vannledningene tilsier økt slitasje. Registrert lekkasje/avrenning fra overløp på varmtvannsbereder indikerer avvik i systemet som påvirker drift og funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Vannrør må skiftes.

# Tilstandsrapport

**Risiko:**  
Kontinuerlig vannføring kan medføre unødvendig belastning på pumpe og økt slitasje på installasjoner. Det er også risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

**Konsekvens:**  
Økt slitasje på tekniske installasjoner, høyere energiforbruk og risiko for fuktskader. Over tid kan dette føre til behov for utskifting eller reparasjon.

**Anbefalt tiltak:**  
Det anbefales å avklare årsak til vann fra overløp og utbedre forholdet. Videre bør tilstanden på vannledningene følges opp, og utskifting må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Vannpumpe arbeider mye grunnet lekkasje på vannrør

## **TG-2** Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget

### Vurdering av avvik:

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

Alder på avløpsledningene tilsier økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

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

### Risiko:

Det er risiko for lekkasjer, tilstopping eller svekket funksjon som følge av aldring og slitasje.

### Konsekvens:

Eventuelle avløpsproblemer kan medføre vannskader, luktproblemer og behov for utbedringer.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpssystemet. Utskifting må påregnes på sikt.



Her er det en lekkasje på vannrør eller tank

## **TG-2** Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

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

## Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til dårligere inneklima og økt fuktbelastning.

## Konsekvens:

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

## Anbefalt tiltak:

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

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken har høy alder og har passert forventet teknisk levetid. Dette gir økt sannsynlighet for slitasje og svikt.

### Konsekvens/tiltak

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

### Risiko:

Det er risiko for lekkasje eller funksjonssvikt som følge av alder.

### Konsekvens:

Eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Uforutsett svikt kan føre til behov for akutt utskifting.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på kort sikt.



Varmtvannbereder er innebygget

## 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.*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Åpent el-anlegg. Det er registrert åpne koblinger ved sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1990 Ingen opplysninger fra eier**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent Ingen opplysninger fra eier**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**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?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befarings, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 2 Septiktank

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om septiktank eller avløpsløsning.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Manglende informasjon om avløpsløsning medfører usikkerhet knyttet til funksjon, kapasitet og utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Risiko:

Det er risiko for at avløpsløsningen ikke er i henhold til gjeldende krav eller har redusert funksjon.

#### Konsekvens:

Eventuelle avvik kan medføre behov for oppgradering, samt risiko for driftsproblemer og kostnader knyttet til utbedring.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon og avklare type og tilstand på avløpsløsning. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres ved behov.

## 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Bygget er opplyst utført uten radonsperre ( ikke vanlig i 1947 )

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

**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

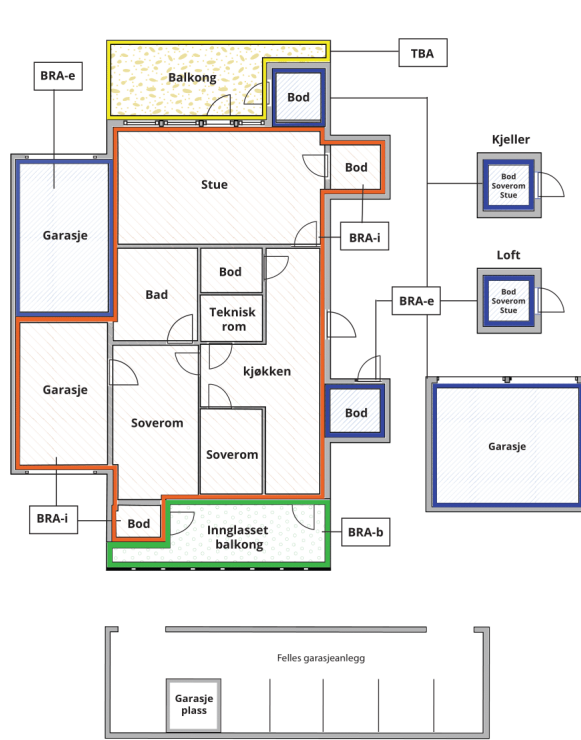
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	45			45	
1. Etasje	51			51	13
2. Etasje	51			51	
Loft	12			12	
<b>SUM</b>	<b>159</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, bod, bod 2, gang m/trapp		
1. Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue, trapperom		
2. Etasje	Gang m/trapperom, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Loft	Uinnredet loft, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
<b>SUM</b>		<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

### Nyere håndverkstjenester

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

 Ja Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5061 RINDAL	26	25		0	2183.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Rindalslina 1544

### Hjemmelshaver

Kyupovska Desislava Galinova, Hristov Galin  
Vasilev

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rindalslina 1544 ligger i et landlig område i Rindal, omgitt av skog, fjell og natur. Området er rolig og preget av spredt bebyggelse, med gode muligheter for friluftsliv som turer, jakt og fiske

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Privat

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

### Om tomten

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Benyttes som bod Benyttes som garasje

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Eldre enkel garasje som inneholder garasje og bod

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
Kommunalinformasjon	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	22.05.2026	

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 fuktinnhold 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.