

Tilstandsrapport



Enebolig



Storaunveien 4 , 7105 STADSBYGD



INDRE FOSEN kommune



gnr. 51, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 21613-1177

Referansenummer: CD1356

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: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinelig tekking opplyses og være et bordtak fra byggeår som senere er kledd med metallplater.

Det var ikke etablert forsvarlig adkomst til taket på befaringsdagen. Det er derfor gjennomført en visuell besiktigelse av taket fra bakkenivå. Videre er tekkingen delvis dekket av solceller og ikke synlig.

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.

TG-1 er gitt med bakgrunn i alder og materiale. Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert terrasse i tre med utgang fra stuen samt adkomst fra bakken. Terrassen er på befaringsdagen snødekt og ikke synlig for kontroll.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Malte overflater på vegger og i himling. Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet. Gulv mot grunn er et betongdekke. Boligen har elementpipe. Pipa framstår uten synlige skader ved innvendig inspeksjon. Innvendig har boligen dører med malte overflater. På befaringsdagen fungerer dørene som tiltenkt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Udokumentert våtrom fra 2012. Rommet framstår uten synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt. Se

hovedrapporten for ytterligere opplysninger. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Utvendig toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall. Det er åpen rør fordeling på vegg i teknisk-rom.

Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Utvendig vannledning ligger under bakken og er ikke vurdert. Synlige avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på svikt. Utvendig avløpsrør ligger under bakken og er ikke vurdert. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert en varmepumpe av typen luft-luft. Eier opplyser at det har vært gjennomført årlig service på anlegget etter det ble montert. På befaringsdagen fungerer anlegget som tiltenkt. Boligen har bereder med el-kjel for oppvarming av tappeann og vannbåren gulvvarme. På befaringsdagen registreres ingen synlige symptomer på lekkasjer eller svikt og anlegget vurderes og fungere som tiltenkt. Det er etablert vannbåren gulv varme i deler av boligen. Under befaring ble det ikke påvist synlige symptomer på svikt eller lekkasjer.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig service av anlegget anbefales for lengst mulig levetid. El- anlegget er fra opprinnelig byggeår, men ble i følge eier oppgradert ved bruksendring fra restaurant. Videre har eier utført mindre endringer/oppgraderinger ved behov.

Det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider under eiers eietid, men arbeider før dette er ikke dokumentert og historikken er ukjent.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2008. Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er

Beskrivelse av eiendommen

tildekket og ligger under bakkenivå.

Det er oppført en støttemur av gabioner på eiendommen, muren framstår uten synlige avvik på befaringsdagen

Boligen ligger i skrånende terreng.

Boligen er tilknyttet vannverk og offentlig 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](#)

Eventuelle avvik ift HMS beskrives nedenfor.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

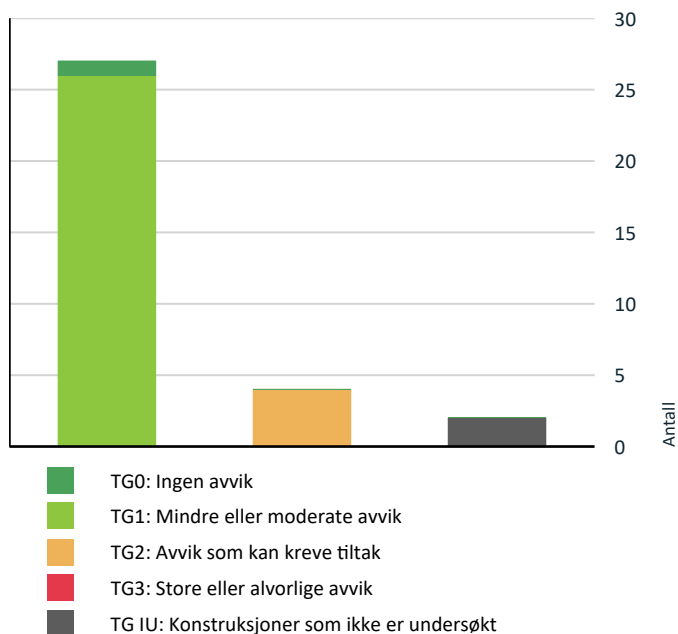
Enebolig

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

Det foreligger tegninger i kommunens arkiver etter bruksendringen, men det er avvik i inndeling av rommene fra dagens løsning. Endringer er innafor boligens hoveddel og vurderes og ikke være søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2008

Kommentar

I følge eier.

Anvendelse

Standard

Enebolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2012	Bruksendring	Boligen er opprinnelig bygd som serveringssted, men er nå bruksendret og ombygd til bolig. Eier har framlagt dokumentasjon fra kommune på at tiltaket er godkjent
------	--------------	---

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig tekking opplyses og være et bordtak fra byggeår som senere er kledd med metallplater.

Det var ikke etablert forsvarlig adkomst til taket på befaringsdagen. Det er derfor gjennomført en visuell besiktigelse av taket fra bakkenivå. Videre er tekkingen delvis dekket av solceller og ikke synlig.

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.

TG-1 er gitt med bakgrunn i alder og materiale.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anmerkes mindre riss i pussede fasader som vurderes og ikke ha vesentlig betydning for konstruksjonen slik de framstår i dag. Det gjøres allikevel oppmerksom på at dette over tid kan medføre skader dersom fukt trenger inn.

TG-2 grunnet påviste riss i pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales og tett riss i fasaden for og unngå vider utvikling.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse i tre med utgang fra stuen samt adkomst fra bakken. Terrassen er på befaringsdagen snødekt og ikke synlig for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

TG-IU da terrassen ikke er tilgjengelig for kontroll

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Malte overflater på vegger og i himling. Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn er et betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Pipa framstår uten synlige skader ved innvendig inspeksjon

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører med malte overflater. På befaringsdagen fungerer dørene som tiltenkt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Udokumentert våtrom fra 2012. Rommet framstår uten synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt. Se hovedrapporten for ytterligere opplysninger.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromsplater er montert uten bruk av bunnlist, noe som strider mot levrandørens monteringsanvisning. Løsningen vurderes og fungere slik den er i dag forutsatt videre bruk av dusjkabinett.

TG-2 er allikevel satt grunnet utførelse som ikke samsvarer med leggeanvisning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungere med avviket, forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett og jevnlig ettersyn/vedlikehold av fugen mellom plater og sokkelflis.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012

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

Tilstandsrapport

Gulvet er i hovedsak flatt men det er lokalt fall mot sluk i dusjsone. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

TG-2 er satt grunnet mangelfull fall iht krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inntil en oppgradering foreligger anbefales installert lekkasevarsler med automatisk vannstoppe system ved utstyr utenfor dusjonen. Dette vil redusere faren for at vann trenger ut ved døren.

Videre bør rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ikke synlig for kontroll i sluk grunnet flislim. Videre er det ikke framlagt dokumentasjon på utførelsen. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell feil utførelse kan føre til at vann trenger ut i konstruksjonen med påfølgende risiko for en skadeutvikling.

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 grunnet påviste avvik, udokumentert utførelse og alder da membran har passert halvparten av forventet brukstid og det vil være risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett vurderes rommet og kunne fungere videre dersom det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

ETASJE > TOALETTRUM 2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Utvendig toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall. Det er åpen rør fordeling på vegg i teknisk-rom.

Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på svikt.
Utvendig vannledning liger under bakken og er ikke vurdert.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på svikt.
Utvendig avløpsrør ligger under bakken og er ikke vurdert.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en varmepumpe av typen luft-luft. Eier opplyser at det har vært gjennomført årlig service på anlegget etter det ble montert. På befaringsdagen fungerer anlegget som tiltenkt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

! TG 1 Varmesentral

Boligen har bereder med el-kjel for oppvarming av tappeann og vannbåren gulvvarme. På befaringsdagen registreres ingen synlige symptomer på lekkasjer eller svikt og anlegget vurderes og fungere som tiltenkt.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig service av anlegget anbefales for lengst mulig levetid.

! TG 1 Varmtvannstank

Boligen har bereder med el-kjel for oppvarming av tappeann og vannbåren gulvvarme. På befaringsdagen registreres ingen synlige symptomer på lekkasjer eller svikt og anlegget vurderes og fungere som tiltenkt.

! TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulv varme i deler av boligen. Under befaring ble det ikke påvist synlige symptomer på svikt eller lekkasjer.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig service av anlegget anbefales for lengst mulig levetid.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El- anlegget er fra opprinnelig byggeår, men ble i følge eier oppgradert ved bruksendring fra restaurant. Videre har eier utført mindre endringer/oppgraderinger ved behov.

Det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider under eiers eietid, men arbeider før dette er ikke dokumentert og historikken er ukjent.

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.

2008 Byggeåret

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

Ukjent Alle arbeider etter at bruksendring opplyses utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, men historikk før dette er ukjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført av nåværende eier, men før dette er historikken 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?

Nei I følge eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei I følge eier.

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

Nei I følge 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?

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2008.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Forstøtningsmurer

Det er oppført en støttemur av gabioner på eiendommen, muren framstår uten synlige avvik på befaringsdagen

Terengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet vannverk og offentlig 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



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Eventuelle avvik ift HMS beskrives nedenfor.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke etablert snøfangere på hele taket i henhold til fotskifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Snøfangere må etableres på hele taket for god personsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

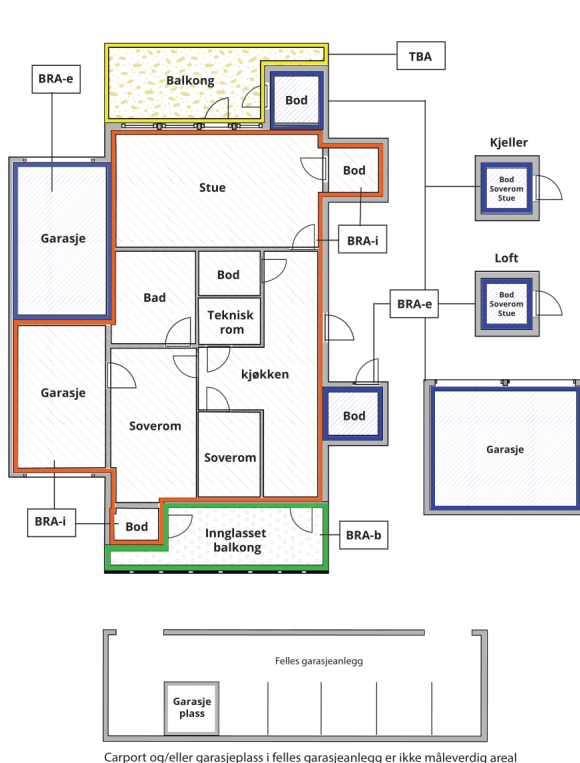
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	110	3		113	
SUM	110	3			
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, teknisk rom	Toalettrom 2	

Kommentar

TBA er ikke oppgitt da terrassen er snødekt og ikke mulig og måle på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger i kommunens arkiver etter bruksendringen, men det er avvik i inndeling av rommene fra dagens løsning. Endringer er innafor boligens hoveddel og vurderes og ikke være søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Kjell Røen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	51	14		0	1190.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storaunveien 4

Hjemmelshaver

Røen Kjell

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	07.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakken			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

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.