

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ellanhaugvegen 20 , 7670 INDERØY

 INDERØY kommune

 gnr. 35, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 186 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 20346-1743

Referansenummer: KY9733

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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 Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562



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

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss sokkel. Boligen har grunnmur mot underetasjen og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader. Sperretek med saltakform, tekket med takshingel.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Taktekking fra 2008.
 - Bad i 1. etasje fra 2008.
 - Kjøkken fra 2008.
 - Utbedret drenering i 2008.
 - Skiftet flere vinduer-se rapport for alder.
 - Innvendig vedlikehold av overflater.
 - Montert luft til luft varmepumpe i 2014.
 - Bygd en større garasje på eiendommen.
- Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.
For ytterligere info. se egenerklæring.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.
Imidlertid har fortsatt bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1980

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Endringer av planløsning i begge etasjer. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt ihht. bruken ved befarings.

Garasje

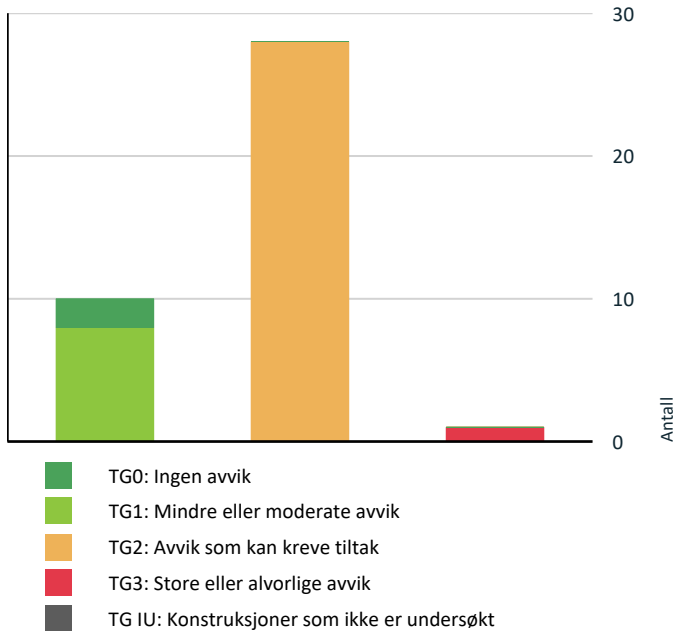
- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

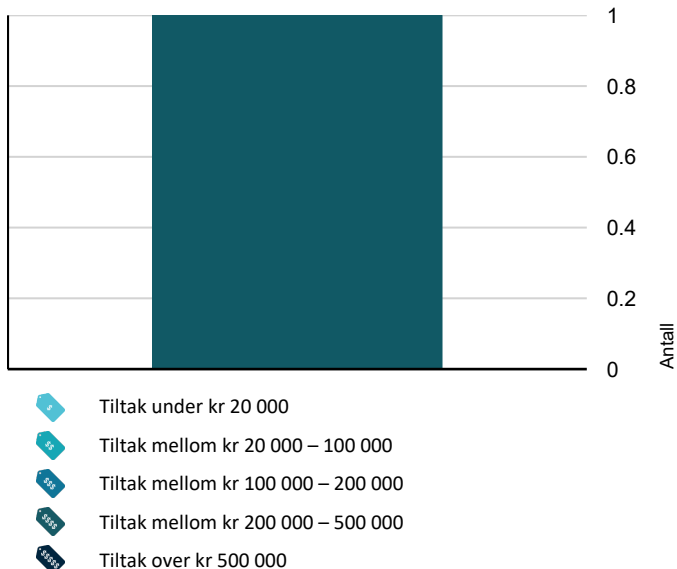
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Sokkel > 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 > Vindu på vaskerom [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1980

Kommentar

Opplyst ved befaring

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takshingel, opplyst fra 2008.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Noe mose mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rens av mose.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Heldekkende pipebeslag over tak.

Takrenner og nedløp er av stål.

Stigetrinn til pipe.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Løpende vedlikehold.



TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

Alder på 46 år er oppnådd.

Evt. trekk/ utettheter rundt vinduer og dører er vanskelig å oppdage ved en befarings som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring må utføres.

Løpende vedlikehold.



TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.

Saksestoler over stue.

Isolert i undergurter mot 1. etasje.

Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Undertak av OSB plater.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

En del fuktmerker på sperrer og undertak.
Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaringsdag, kan med fordel holdes under oppsikt.
En del spor etter mus.
Dels uryddig isolasjon, museganger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak mot mus.
Lokale utbedringer.
Løpende observasjoner.



! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2006-2009 og 2011.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på vinduer ligger mellom 16 og 20 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Det er registrert noe treghet i glideskinner på enkelte vinduer, samt stedvis løs klemlist mot glass på utside.

Lokal utbedring/ oppsmøring anbefales.

! TG 2 Vindu på vaskerom

Beskrivelse

Opprinnelig vindu, med isolerglass på vaskerom og badet.

Et vindu fra 1995 på hobbyrom i sokkel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alders og værslitasje. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Eldre vinduer og innsetningsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fra byggeåret til vindfanget, døren har integrert isolerglass og utenpåliggende sprosper.

Ytterdør med isolerglass og utenpåliggende sprosper mellom stue i sokkel og garasje.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning på kjøkken fra 2006.

Tilstandsrapport

Heve/skyvedør plassert på stue, døren har isolerglass som er datostemplet 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldersslitasje på ytterdør til vindfang, stedvis svertesopp.

Aldersslitasje på heve/ skyvedør.

Mangler blikkbeslag under enkelte utvendige terskler.

Eldre dører og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

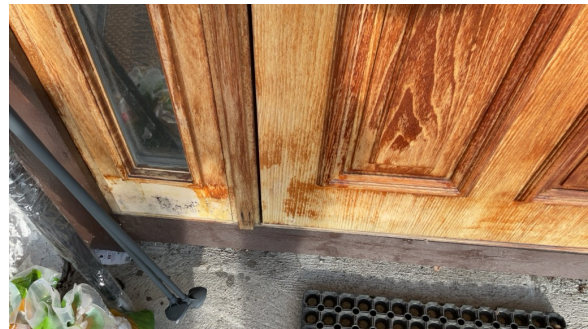
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Ikke B-30 dør mellom garasje og bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Denne er sammenkoblet med konstruksjoner over underliggende garasje.

Garasje under altan fra 1. etasje.

Adkomst via en port og dør inn til sokkeletasjen.

Vegger av mur, støpt dekke og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i mur i garasje.

Blottlagt isopor i himling, evt. brann vil medføre farlige gasser fra denne.

Balkong/terrasse ligger over garasje, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Værslitasjer/avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Jevnlig kontroll av tettesjikt mot garasje.

Bakvegg i garasje er tildekket med ved, ikke synlig for kontroll.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TE 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett, flis, belegg og betong.

Vegger: Panel, MDF- plater, flis, våtromsplater, strie og mur.

Himlinger: Himlingsplater, panel og ispor.

Boligens overflater fremstår løpende pusset opp og godt ivaretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.

Ikke sluttført med listverk alle steder.

Løst belegg på soverom i sokkel.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

TE 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert i sokkel.

Boligen har installert en vedovn på stue i begge etasjer. (Eldre ovn i sokkel).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Tilstandsrapport

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

Skade i stein i ovn i sokkel.

Mindre skader i pakninger rundt ovnsdør i 1. etasje.

Noe beksot under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Løpende observasjoner av pipe og ildsted.

Lokale utbedringer.



TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utforede vegger i sokkel.

Strie på murvegg i bod.

Gulv i all hovedsak tildekket med parkett etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Påboret hull under trapp.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 15,6 %.

Målinger ligger i grenseland mot fuktighet på skadelig nivå.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.

Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner, skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere formpressede dører, i hvit utførelse.
Glass og utenpåliggende sprosser i dør til vindfanget.

Enkelte dører trenger mindre justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet i 1. etasje er opplyst fra ca. 2008.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har himlingsplater med spotter.
Innredet med et vegghengt wc, dusjhjørne med vendbare dusjdører og en servanttinnredning.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Badet er opplyst bygd av ufaglærte, ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Løs topplate over wc, ingen membran eller tettesjikt inne i kasse for sisterne.

Evt. lekkasje vil medføre skader.

Se punkt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Montere dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Løs topplate, ingen membran eller tettesjikt inne i kasse for sisterne.

Evt. lekkasje vil medføre skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Plast i vegg, dette sammen med membran danner to tette sjikt med fare for kondens og fuktproblematikk. Ingen utslag ved fuktsøk ved befaringen, ingen synlige tegn til skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



SOKKEL > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i sokkel er av eldre dato.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis , vegger har flis og himling har himlingsplater.

Innredet med et gulvmontert wc og en servantinnredning.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ikke benyttet som bad over en tid, badekar er fjernet.

Ukjøvn varmfordeling i gulvet.

Slitasjer.

Ingen synlig tettesjikt ned i sluk.

Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulv og nedre del av vegg.

Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



SOKKEL > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Lettklinkervegg bak panel.



SOKKEL > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret, noe oppgradert med flis etc.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.
Innredet med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin, bereder og skap.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

SOKKEL > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malt mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Våtromsplater av eldre dato, disse er ført helt ned til gulvflis med silikonforsegling.

Ikke fagmessig utførelse.

Utsparing i himling ved rørgjennomføring.

Mangler noe listverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgraderinger og utbedringer.



SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Nedsenk av gulv ved sluk og bereder, området utenfor dette har motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor nedsenket 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.



SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Se kommentar vegg, ukjent utførelse på tetteskikt og overgang vegg/ gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.



Opprinnelig sluk, ingen synlig mansjett eller tettesjikt.

SOKKEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

SOKKEL > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra ca. 2008.
Kjøkkeninnredning med heltre skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
integreerte hvitevarer fra Miele.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Mindre bruksslitasje som må kunne forventes.
Gjelder også parkettgulv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.
Fordelerskap er plassert i vaskerom.
Videre er synlige innvendige vannledninger i kobber.
Synlig del av vanninntak i bad i sokkel.
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besikttet utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
 - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Foreligger ingen dokumentasjon på arbeide av vann og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert i trappeløp.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Service må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, denne rommer 194 liter og er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i sokkel.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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?

Tilstandsrapport

9.

Ja

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

11. 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 En del eldre opplegg.

Uoversiktlig og mangelfull kursfortegnelse.

Generell kommentar

Alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



Åpne koblinger og løse ledninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuksikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Ukjent om tiltak rundt hele boligen ble utført i 2008.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Se egenerklæring for videre info:

Følgende er opplyst- Det ble fjernet masse rundt murer. Det ble lagt grunnmurspapp over bankett og lagt drensør og pukkk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

Kapillærsug og fukt vil kunne trenge inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur mot hele sokkeletasjen, mindre områder med kledning i front av sokkel.
Utvendig skvettpusset og malt.
Ukjent vedrørende fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Større sprekk fra garasje mot bolig.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.
Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings. Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

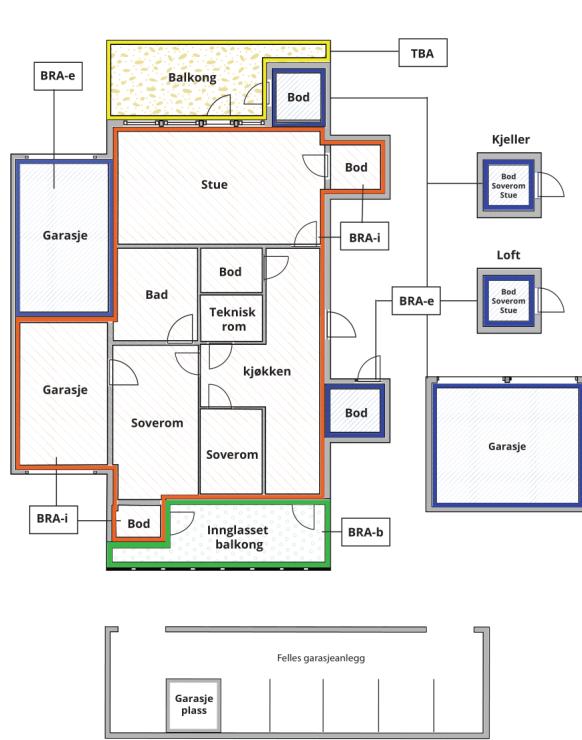
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 branncelleinnndeling

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 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 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	84			84	66
Sokkel	102			102	
SUM	186				66
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, gang, bad, soverom, kjøkken		
Sokkel	Vindfang, gang, soverom, bad, vaskerom, bod, stue, hobbyrom, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer av planløsning i begge etasjer.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt ihht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		88		88	
SUM		88			
SUM BRA	88				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Arne Ivar Sundseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5053 INDERØY	35	6		0	2217.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ellanhaugvegen 20

Hjemmelshaver

Nilsen Rolf Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende landlig til på Utøya i Inderøy Kommune.

Eiendommen ligger nært til Skarnsundet.

Ca. 10-12 km. til Straumen sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Kort veg til barneskole på Utøya.

Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Opplyst ved befaring

Standard

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

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv.

Grunnmur mot terreng, med veggkonstruksjon av trevirke over. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Taket er et saltak teknet med takplater.

Adkomst via 2. stykk porter.

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	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.12.1980	Midlertidig brukstillatelse foreligger for boligen. Ingen ferdigattest eller godkjenning for garasje foreligger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.04.2026	Garasjen er ført opp dels over tomtegrense.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

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.