


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hosetvegen 33 , 7350 BUVIKA

 SKAUN kommune

 gnr. 56, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m<sup>2</sup> BRA-i: 195 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 14240-1108

Referansenummer: GN1988

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

*Rune Normannseth*

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371

# 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 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

## 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.

### Sokkel:

En bod i sokkeletasjen er nå benyttet som gang/ vaskerom.

Gang/ trapp er utvidet på bekostning av en bod.

Bad i utleiedelen er sammenslått med vaskerom.

Tidligere vaskerom i sokkel er nå en bod.

Tidligere carport/ garasje er nå benyttet som bod.

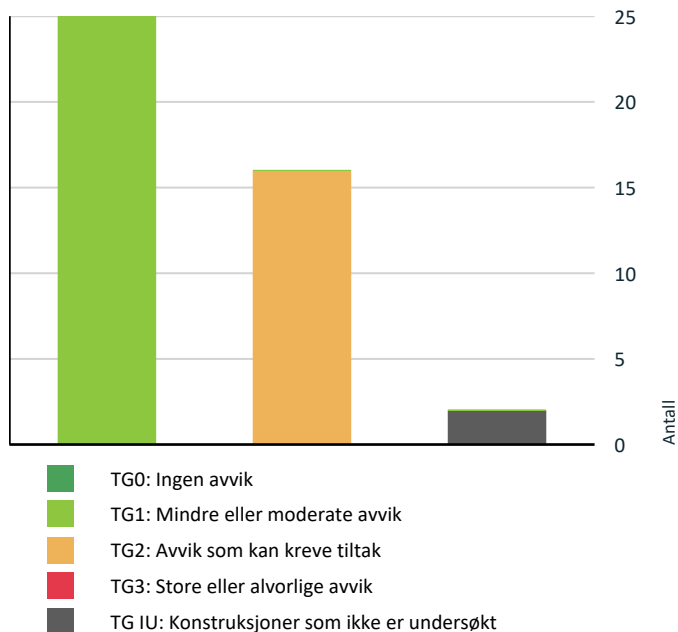
### 1. Etasje:

Vaskerom er nå benyttet som utgang.

Utvendig vedbod er ikke tegnet inn.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/ utleie > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1977

### Kommentar

### Anvendelse

Byggemåte: Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra byggeåret.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Tekkingen ble skiftet av tidligere eier i 2006.

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Taktrenner i metall/ aluminium fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring som et forebyggende tiltak.



### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Tidligere eier opplyste at sørvendt kledning ble skiftet i 1994/ 95, samt at gavelvegg på samme side ble skiftet ut i 2025.

# Tilstandsrapport

Stedvis noe værslitt blir registrert som en konsekvens av tidvis nedfukning og soltørking. Utover dette fremstår kledningen uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det blir ikke registrert vesentlige avvik, men manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

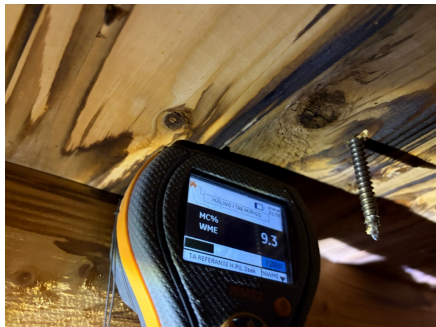
## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Taket har saltaksform og har prefabrikerte W- takstoler med adkomst til loftet er via luke med stige. Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft og gavler.

Ved visuelle observasjoner, samt stikktakninger på loft ble det ikke registrert tegn råteskader eller kondensproblemer på befaringdagen. Enkelte fuktmerker blir registrert rundt pipa, men ingen fukt ble påvist i disse områdene på befaringsdagen og forholdet antas å skyldes tidvis inndriv før taktekkingen ble skiftet.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer på stue i sokkel er skiftet i 2022/ 23. Utover dette er vinduer fra byggeåret og datert 1976.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har følgelig aldri messige slitasjer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettestasjon.

Nyere vinduer er funnet i orden. TG 1.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer fra byggeåret er påregnelig.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører/ balkongdør opplyses skiftet i 2020. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse oppført i betong med utgang fra stue. Denne danner tak for himlingen i garasjen. Terrassen er tekket med papp som opplyses oppgradert i 2021. Terrassebord/ rekkverk i 2021.

Terrasse/ trapp i forbindelse med sokkeletasje opplyses etablert i 2021.

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Selve tekkingen/ fallforhold kan ikke kontrolleres grunnet terrassebord. Det anbefales likevel å etablere takrenne/ sikker avrenning i front for å unngå eventuell lekkasjer til underliggende bod.

## TG 2 Veranda

### Beskrivelse

Terrasse/ trapp i forbindelse med utgang/ utvendig bod, er lagret på stålsøyler ført til grunn. Denne er hovedsakelig oppført i impregneret materiale.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen er noe spinkel, men ingen vesentlig/ synlig svikt registreres på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer anbefales og må påregnes.



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

#### Vurdering

Pipa er en elementpipe fra byggeåret. Det er etablert vedovner.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking på bod og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes noe kalk/ saltutslag ved bod(tidligere garasje), men ingen vesentlige forhøyede fuktverdier. Årsaken er trolig kondens da det ikke er etablert ventiler i rommet. Forholdet vil likevel ikke være kritisk da gulv, vegger og innvendig tak er oppført i betong. Det gjøres også oppmerksom på synlig armering på et område.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilering av bod.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trappen er fra byggeåret og ingen svekkelser med behov for tiltak blir registrert.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte innvendige dører har normale bruksmessige slitasjer. Enkelte dører kan med fordel justeres bedre.

## TG 2 Vaskerom

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vaskerommet opplyses oppgradert i 2020 med nytt gulvbelegg og avtrekksvifte. Rommet har belegg på gulv, og malt overflate og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, åpen rørfordeling, sikringsskap og mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, da rommet har stedvis utettheter og løs klemring rundt sluk. Forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås.



## VÅTROM

### SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet opplyses oppgradert/ renoverert i 2020. Ingen dokumentasjon.

### SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Ingen tegn på skader som krever tiltak.

### SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

#### ! TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

### SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

# Tilstandsrapport



## SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

## SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## SOKKELETASJE > BAD/ UTLEIE

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger på eksisterende åpning på vaskerom mot bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet opplyses oppgradert i 2018. Ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Ingen tegn på skader som krever tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det registreres stedvis noe knirk i gulvet.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det gjøres likevel oppmerksom på noe åpen fuging ved dekklokket ved blandebatteriet.



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyrt med badekar, servantskap. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

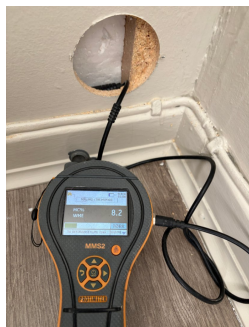
# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



## KJØKKEN

### SØKKELETASJE > KJØKKEN/ UTLIE

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen ble delvis oppgradert av tidligere eier i 2015 og fremstår uten skader med behov for tiltak.

### SØKKELETASJE > KJØKKEN/ UTLIE

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen som fungerte etter en enkel test.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Tidligere eier opplyste at kjøkkenet ble oppgradert med nye skuffer, skapdører og benkeplate i 2013. Skroget er originalt fra byggeåret. Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen som fungerte etter en enkel test.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet opplyses oppgradert 2018 og fremstår uten tegn på skader.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/ plast/rør i rør). Åpen rørstamme er plassert på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

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

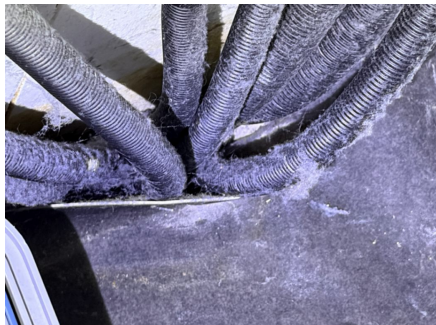
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Nyere anlegg er funnet i orden.

#### Konsekvens/tiltak

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

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom/ kjøkken.

Eiendommen er tilkoblet septiktank.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

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

Jevnlige tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og via spalteventil i vindu.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Stuer mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumper fra 2020 er plassert på stue i 1. etasjen/ sokkel og er av typen luft-luft. Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bereder fra 2020 på ca. 200 liter er plassert på vaskerom.

## TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Dokumentasjon fra Skaun kommune viser at det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold. Dette til orientering og er ikke videre vurdert/ undersøkt.

## 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 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.*

### Beskrivelse

El-anlegget er delvis oppgradert de senere år med blant annet Ny innmat i sikringsskapet opplyses skiftet i 2020 og el-billadere i 2025.

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.

**2020 Ny innmat i sikringsskapet.**

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Samsvarserklæring på utført arbeid av nåværende eier er framlagt.**

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

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## 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 **Med bakgrunn i manglende dokumentasjon på deler av anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### TG2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det ble opplyst av en tidligere eier at dreneringsrør ble spylt, samt at ny grunnmursplast ble etablert i 1997. Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk.

#### Vurdering av avvik:

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

Drensrør ble ikke skiftet ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Med tanke på at ny grunnmursplast og masse ble skiftet er det ikke behov for tiltak slik det fremstår på befaringdagen.

### TG1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren består av støpt sementstein. Grunnmur opplyses utvendig pusset i 2020. På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Støttemur i betongstein

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng og ved spesielle værforhold kan grunnmurskonstruksjonen være utsatt for overflatevann.

### Vurdering av avvik:

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

Ved spesielle værforhold kan grunnmurskonstruksjonen være utsatt for overflatevann.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra bygningen. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på underliggende konstruksjoner. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra boligen.

## TG IU Septiktank

### Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet septiktank. Tank er ikke kontrollert og ikke videre vurdert.

Fra kommunen: Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold. Dette til orientering.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Utover forhold ved balkong/ utetrapp og innvendig trapp ble det ikke registrert vesentlige avvik.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Balkong/ trapp mangler rekkverk.



Åpninger er større en 10 cm og det mangler håndløper.

# 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
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	92	22		114	13
1. Etasje	103			103	48
<b>SUM</b>	<b>195</b>	<b>22</b>			<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>217</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré, gang/ trapp, vaskerom, bod, entré/ utleie, soverom/ utleie, bad/ utleie, stue/ utleie, kjøkken/ utleie	Utebod	
1. Etasje	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, gang/ trapp, gang		

### Kommentar

Utebod(tidligere garasje)blir målt/ avrundet til ca. 22 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.  
Vedbod på baksiden av boligen på 2, 5m<sup>2</sup> er ikke medregnet som BRA-E

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar:

Sokkel:

En bod i sokkeletasjen er nå benyttet som gang/ vaskerom.

Gang/ trapp er utvidet på bekostning av en bod.

Bad i utleiedelen er sammenslått med vaskerom.

Tidligere vaskerom i sokkel er nå en bod.

Tidligere carport/ garasje er nå benyttet som bod.

1. Etasje:

Vaskerom er nå benyttet som utgang.

Utvendig vedbod er ikke tegnet inn.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Hanne Gilde	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5029 SKAUN	56	16		0	1259.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hosetvegen 33

### Hjemmelshaver

Gilde Hanne, Eggen Thomas

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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.