

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sagveien 14 , 7120 LEKSVIK

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 277, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 21613-1197

Referansenummer: TT6556

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Joachim H. Dalum

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Trekonstruksjojn fra byggeåret. Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skrå/klede himlingsflater. Det er etablert er møneloft med adkomst via luke i himling på stuen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på oppbygging av konstruksjonen og grunnet mangel på gangbart gulv er inspeksjon av møneloft begrenset til visuelt fra lukeåpning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2018). Det er etablert en terrasse i tre med adkomst fra bakkeplan samt via dør fra stuen på hovedplanet. Alder er ukjent. men med bakgrunn i at fasaden er godkjent endret på gavl i 2020 er det sannsynlig at det også ble foretatt arbeider på terrassen da.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parket/laminat. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater. Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen er en støpt plate på mark.

Boligen har elementpipe.

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

Innwendige dører med malt overflate. Dørene framstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Udokumentert våtrom fra byggeåret.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Anlegget som avtrekket er tilkoblet er på befaringsdagen frakoblet slik at det ikke er mulig med test av dette. TG-IU er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.

Dusjonen er mot yttervegg og hulltaking er ikke mulig. Det er gjennomført inspeksjon av bunnsvill og fuktmåling inne i veggen

som er åpen bak vaskemaskin. Det bel ikke påvist synlige skader eller målt skadelige fukterdier på befaringsdagen.

Bad

Udokumentert våtrom fra byggeåret.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk. Anlegget som avtrekket er tilkoblet er på befaringsdagen frakoblet slik at det ikke er mulig med test av dette.

TG-IU er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen ventileres via ventilasjonsanlegget som er plassert på loftet.

Eier opplyser at dette er frakoblet da det bør foretas en rens av kanaler og aggregat. Grunnet manglende mulighet for adkomst utover visuelt fra luken er det ikke foretatt en inspeksjon av aggregatet på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt utelukkende med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Det er etablert en varmpumpe av typen luft-luft Anlegget framstår uten synlige skader, men det er ikke framlagt dokumentasjon på at det er gjennomført service på anlegget. Det gjøres oppmerksom på at service på slike anlegg er avgjørende for lengst mulig levetid.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Anlegg fra opprinnelig byggeåret, men det er gjennomført oppgraderinger i ettertid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2001. På befaringsdagen ble det ikke påvist symptomer på svikkt eller nedsatt funksjon.

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

Boligen på delvis planert tomt i skånende terreng. Terrenget er utformet slik at overflatevann ledes ut fra boligen

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast fra byggeår.

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

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

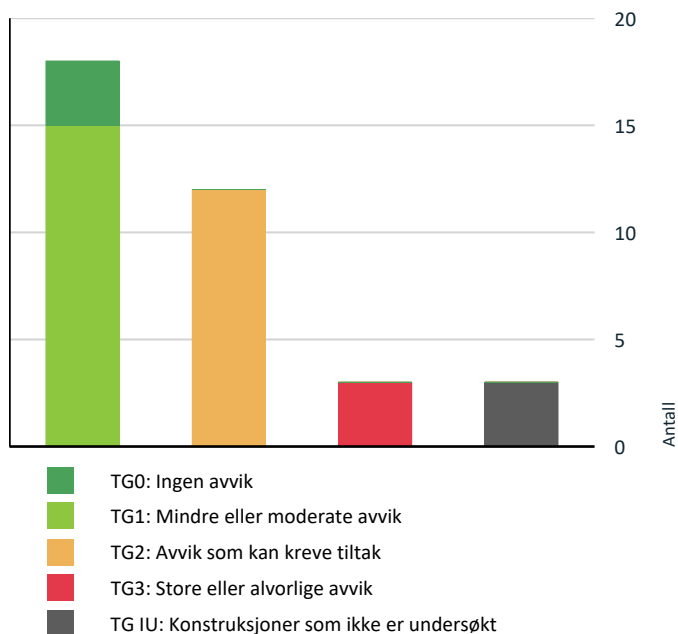
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avviket gjelder for tilbygget/fasadeendringen mot Nord. Det foreligger godkjent byggesøknad fra 2020, men det er ikke framlagt ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal foreligge før tiltaket lovlig kan benyttes.

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

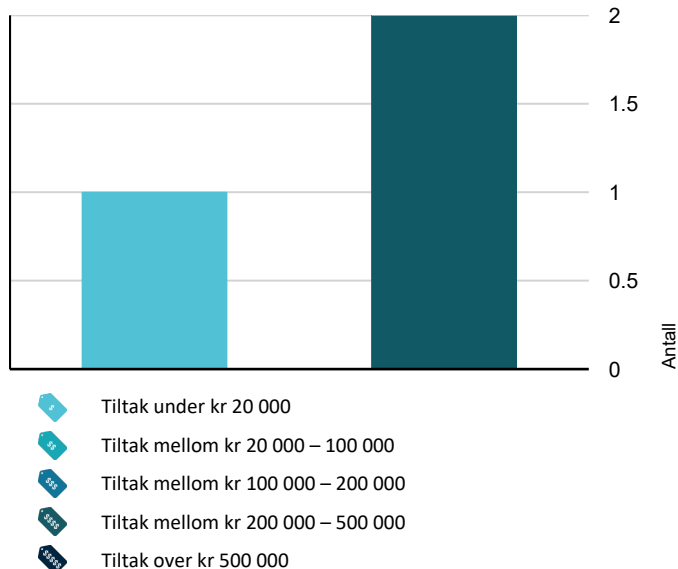
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2001

Kommentar

I følge midlertidig brukstillatelse

Anvendelse

Standard

Enebolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Fasadeendring	Fasaden er endret på gavl mot Nord. Det foreligger godkjent søknad fra kommunen, men det er ikke framlagt ferdigattest for tiltaket.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Ved visuell inspeksjon fra bakken ble det ikke påvist synlige skader, men det gjøres oppmerksom på at en kontroll fra bakken er begrenset.

Tekking og g undertak har oppnådd halvparten av forventet levetid og det vil være økt risiko for lekkasjer. Videre registreres det mose på taket som over tid vil bidra til økt slitasje og påfølgende redusert levetid.

TG-2 grunnet mose på taket samt oppnådd alder og økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer .

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.

Det anbefales og rengjøre taket for deretter og overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dersom fullforvishet vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig kontroll fra oppe på taket , utført under tilfredsstillende sikkerhetsforhold.



TG1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon fra byggeåret. Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon med skrå/klede himlingsflater. Det er etablert møneloft med adkomst via luke i himling på stuen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på oppbygging av konstruksjonen og grunnet mangel på gangbart gulv er inspeksjon av møneloft begrenset til visuelt fra lukeåpning.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Dampsperran er brutt i lukeåpning og medfører risiko for at varmluft stiger opp på loftet og kondenser med påfølgende risiko for en skadeutvikling. Videre anmekres det stedvis misfarging på undersiden av undertaket som kan ha årsaksammenheng med at dampsperran er brutt, men kan også skyldes andre forhold som ikke lot seg påvise.

TG-2 er satt grunnet brutt dampsperre, udokumentert konstruksjon samt stedvis misfarging på undersiden av undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for og tette dampsperre ved luken. Videre anbefales ytterligere undersøkelser for og bekrefte årsak og omfang av påvist misfarging. Tiltak vurderes fortløpende.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer.

TG-2 grunnet overnevnte forhold på vinduer fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduene fra byggeår vurderes og fungerer med dagens tilstand forutsatt jevnlig vedlikehold fram til en utskiftning foreligger.



TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2018-2019

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (2018).

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i tre med adkomst fra bakkeplan samt via dør fra stuen på hovedplanet. Alder er ukjent. men med bakgrunn i at fasaden er godkjent endret på gavli i 2020 er det sannsynlig at det også ble foretatt arbeider på terrassen da.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det anmerkes omfattende skjevheter i terrasse gulvet, men årsak er ukjent og må undersøkes nærmere. Eier opplyser at forholdet har vært uforandret over tid, men dette kan ikke bekrefte av undertegnede.

TG-3 settes grunnet påviste skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for og påvise årsak til skjevheter samt omfanget av eventuelle skader. Først etter at årsak og omfang er kjent er det mulig og si noe om utbedrings kostander. Prisestimat nedenfor er utelukkende basert på kostander knyttet til undersøkelser og det gjøres oppmerksom på at det må påregnes kostander utover dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parket/laminat. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater. Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunnen er en støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte skjevheter er på soverommet i tilbygget på loft. For og kunne påvise om forholdet er stabilt eller under utvikling må det gjennomføres undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Påviste skjevheter bør overvåkes over tid for og kunne bekrefte/avkrefte negativ utvikling. Behov for tiltak vurderes deretter. Det gjøres oppmerksom på at dersom forholdet er under utvikling vil dette kunne medføre vesentlige kostnader.

⚠ TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

⚠ TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom hovedplan og 2. etg Trappen framstår uten synlige skader og vurderes og være i konstruksjonsmessig tilfredsstillende stand.

⚠ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt overflate. Dørene framstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Udokumentert våtrom fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det anmerkes at vegg overflater er mangelfull i området bak vaskemaskinen. Dette kan medføre fuktskader inne i veggen ved vannsøl/sprut. Vinduet i våtsonen ved dusjen har uegnede materialer som over tid kan ta skde av fuktbelastning, men vurderes og fungere forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett.

Tg-2 er satt grunnet mangelfulle overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør utføres tiltak som sikrer veggen fra og bli skadet som følger av at utilsiktet fukt kommer inn i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har fall til sluk med dette er mindre ne dagens referanse nivå. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Tg-2 er satt som følger av usikker løsningen ved døren med risiko for lekkasjer ut av rommet.

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.

Innhent om mulig dokumentasjon på utførelse. Om dette ikke lar seg gjøre er en oppgradering og anbefale, men rommet vurderes og kunne fungere som tiltenkt inntil en oppgradering foreligger, forutsatt videre bruk av tett dusjkabinett med sikret avløp til sluk samt at rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Behov for tiltak vurderes fortløpende, men er påregnelige.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjikt og sluker har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og det vil følgelig være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Det anmerkes at avslutning av membran i sluket er ufagmessig og det lar seg ikke påvise om det er etablert membran ned under klemring. Dette kan dersom feil utført medføre lekkasjer i overganger med påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner. Videre ligger membranen delvis synlig/ubeskyttet og er mangelfull i området bak vaskemaskinen. noe som gir en betydelig økt risiko for skader/lekkasjer inn i tilstøtende konstruksjoner.

TG-3 er satt som følger av at tettesjiktet er brutt på veggen under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i de påviste avvik og ufagmesigheter anbefales det en oppgradering av rommet dersom en skal kunne garanteres for rommets tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Anlegget som avtrekket er tilkoblet er på befaringsdagen frakoblet slik at det ikke er mulig med test av dette. TG-IU er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjonen er mot yttervegg og hulltaking er ikke mulig. Det er gjennomført inspeksjon av bunnsvill og fuktmåling inne i veggen som er åpen bak vaskemaskin. Det bel ikke påvist synlige skader eller målt skadelige fukterdier på befaringsdagen.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Udokumentert våtrom fra byggeåret.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

LOFT > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Gulvet har ujevnt fall med stedvis motfall. Drensåpning under badekar som er tiltenkt som adkomst for lekkasjevann til sluket er høyere en topp flis ved døren. Dette resulterer i at lekkasjevann ikke vil ledes til sluk, men renne ut ved døren og det er påfølgende en økt risiko for skader.

TG-3 settes grunnet påvist motfall med økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i de påviste avvik anbefales det en oppgradering av rommet. I påvente av en oppgradering vurderes rommet og kunne fungere dersom det utføres lokale tiltak ved døren for og øke vannsikkerheten Videre forutsettes det at rommet tilegnes en forsiktig bruk

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under innebygget badekar og har begrenset inspeksjons mulighet via en løs flis under badekaret. Sluket er følgelig ikke inspisert og det kan med bakgrunn i dette ikke bekreftes bruk av membran eller utførelse av denne. Dett foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelse. Det gjøres oppmerksom på at dersom membran ikke er etablert eller er feil utført vil dette medføre betydelig risiko for skader.

Videre har tettesjikt og slukløsning oppnådd over halvparten av forventet levetid og med bakgrunn i dette vil det være risiko for lekkasjer.

TG-2 er satt grunnet udokumentert løsning på tettesjikt/sluk med manglende mulighet for kontroll, samt alder på tettesjiktet med risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Innhent om mulig dokumentasjon. Om dette ikke lar seg gjøre må det gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende bruk av tettesjikt og utførelse av dette.

Det bør etableres bedre adkomst til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Med bakgrunn i alder vil en oppgradering av rommet være anbefalt. Allikevel vurderes rommet og fungere fram til en oppgradering dersom det tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Behov for tiltak vurderes fortløpende. Videre bruk forutsetter at det gjennomføres ytterligere undersøkelser som bekrefter bruk av membran samt korrekt utførelse av denne.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

LOFT > BAD

! TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Anlegget som avtrekket er tilkoblet er på befaringsdagen frakoblet slik at det ikke er mulig med test av dette. TG-IU er satt grunnet manglende mulighet for kontroll.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

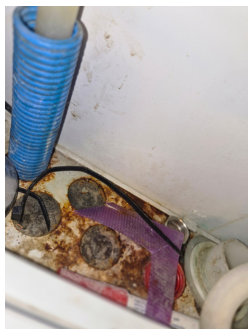
Det anmerkes irr på samlestoken og rustbefengte overflater inne i fordelerskapet. Årsak er ukjent, men kan skyldes kondens eller lekkasjer fra vannrør, noe som krever ytterligere undersøkelser for og kunne påvise. På befaringsdagen ble det ikke påvist aktiv lekkasje inne i skapet, men det gjøres oppmerksom på at mindre lekkasjer kan være vanskelig å avdekke og forholdet må med bakgrunn i dette kontrolleres over tid.

Utover dette ble det ikke registrert synlige skader/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes at vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig ettersyn anbefales inntil en utskiftning foreligger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via ventilasjonsanlegget som er plassert på loftet. Eier opplyser at dette er frakoblet da det bør foretas en rens av kanaler og aggregat.

Tilstandsrapport

Grunnet manglende mulighet for adkomst utover visuelt fra luken er det ikke foretatt en inspeksjon av aggregatet på befaringdagen. Tilstandsgrad er sat utelukkende med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at anlegget fungerer, men må renses før det tas i bruk. Videre har anlegget oppnådd en alder hvor det vil være risiko for svikt i tiden som kommer.

TG-2 er satt grunnet opplysninger om behov for rens samt alder og usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i opplysninger fra eier bør anlegget renses og i den forbindelse anbefales gjennomført en fullstendig kontroll av anlegget

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert en varmepumpe av typen luft-luft Anlegget framstår uten synlige skader, men det er ikke framlagt dokumentasjon på at det er gjennomført service på anlegget. Det gjøres oppmerksom på at service på slike anlegg er avgjørende for lengst mulig levetid.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det registreres ingen synlige symptom på svikt, men det anmerkes at varmtvannsberederen har nådd en høy alder og har usikker restlevetid. TG-2 er satt som følger av oppnådd alder (over 20 år) og ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- 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 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

Anlegg fra opprinnelig byggeåret, men det er gjennomført oppgraderinger i ettertid.

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.

2001 Anlegget er fra byggeåret.

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

Ja I følge eier.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring etablering av sikringsskap og el-bil lader i garasjen samt varmekabler på stuen i 1.etg. Utover dette er det ikke framlagt dokumentasjon på anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei i følge eier

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

Nei i følge eier

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Anlegg fra byggeåret med enkelte kjente oppgraderinger i ettertid. Utover dette har anlegget ukjent historikk.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på anlegget utover enkelte oppgraderinger.

Med bakgrunn i at anlegget i hovedsak ikke er dokumentert kan det ikke utelukkes feil på anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Kontrollen anbefales gjennomført før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2001. På befaringsdagen ble det ikke påvist symptomer på svikkt eller nedsatt funksjon.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen på delvis planert tomt i skånende terreng. Terrenget er utformet slik at overflatevann ledes ut fra boligen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjeheter 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	91			91	59		91
Loft	60			60		8	68
SUM	151				59	8	159
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
Loft	Stue, 3 soverom, bod, bad		

Kommentar

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avviket gjelder for tilbygget/fasadeendringen mot Nord. Det foreligger godkjent byggesøknad fra 2020, men det er ikke framlagt ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal foreligge før tiltaket lovlig kan benyttes.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		43		43			43
Loft		25	2	27		2	29
SUM		68	2			2	72
SUM BRA	70						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Videre gjøres det oppmerksom på at loftet ikke er innredet og at en eventuell innredning i framtiden vil påvirke arealet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	277	104		0	1002.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sagveien 14

Hjemmelshaver

Eggen Daniel, Eggen Tonje

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Beskrivelse

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

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasje er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Beskrivelse

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	07.05.2026	
3	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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