

Tilstandsrapport



Enebolig med utleie leilighet



Trøanveien 15 , 7125 VANVIKAN



INDRE FOSEN kommune



gnr. 315, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 21613-1176

Referansenummer: VY3356

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Joachim Dalum

Uavhengig Takstingeniør

jd@tft.no

958 42 952



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleie leilighet

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er på befaringsdagen snødekt og følgelig ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Renner, nedløp og øvrige beslag av metall. Renner og nedløp vurderes utover type og tilstand og være fra byggeår. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Boligen har valmtak i trekonstruksjon med kaldloft over boareal i 1. etasje. Det er foretatt en visuell inspeksjon av loftet fra luke åpning da det ikke er etablert gulv på loftet. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdører og PVC balkongdør. Det er etablert en terrasse med utgang fra stue/kjøkken og soverom. Deler av terrassen er etablert over garasjen. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet ikke lot seg kontrollere grunnet flislagt overflate. Det er oppført en hagestue med adkomst via terrassedør på kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er ikke påvist slitasje eller skader utover det som kan forventes ut fra boligens alder. Det gjøres likevel oppmerksom på at dette er en subjektiv vurdering, og at den enkelte kjøper bør ta stilling til tiltak ut fra egne preferanser for standard og funksjonalitet. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Gulvet har laminat, flis og malt betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på nedre del av vegg inne på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7 vektprosent. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører. På befaringsdagen fungerer dørene som tiltenkt. Opprinnelig bod i kjeller benyttes i dag som midlertidig bad og er utstyrt med dusjkabinett. Løsningen er ikke en anbefalt løsning da rommet ikke er oppbygd som våtrom. Rommet har sluk, men denne er avgrenset av sperrelist på gulvet og eventuelt lekkasjevann vil bli stående på gulvet før det renner over til sluken. Det vil i forbindelse med dette være risiko for vannskader i nærliggende konstruksjoner da rommet ikke har tettesjikt. Rommet vurderes allikevel og kunne fungere som midlertidig løsning dersom det tilegnes en forsiktig bruk og fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Videre presiseres det at rommet ikke er et godkjent våtrom og det vil være risiko for skader ved videre bruk av rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (leilighet)
Udokumentert våtrom med ukjent alder. Rommet framstår uten

synlige skader og det ble ikke påvist fuktavvik på befaringsdagen. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og fungere som tiltenkt. Se hovedrapporten for ytterligere opplysninger. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk. Avtrekk fungerer ved enkel test. Hulltaking er ikke foretatt da det var tilgang til fuktmåling av svill inne i inspeksjonsluken for stakeluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til <8%.

Vaskerom

Udokumentert våtrom som i følge tidligere salgsoppgave er fra 2010. Grunnet påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering. Fuktmåling av bunnsvill er foretatt i felles hull for bad og vaskerom bak vaskemaskinen rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. 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 glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen ventileres kun via åpning av vinduer. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1980. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Boligen ligger i skrånende terreng. På befaringsdagen er tomten snødekt og det er ikke mulig og foreta en tilfredsstillende kontroll av terrenget rund boligen. Boligen har privat septiktank og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og

Beskrivelse av eiendommen

opplysninger fra eier.

Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleie leilighet

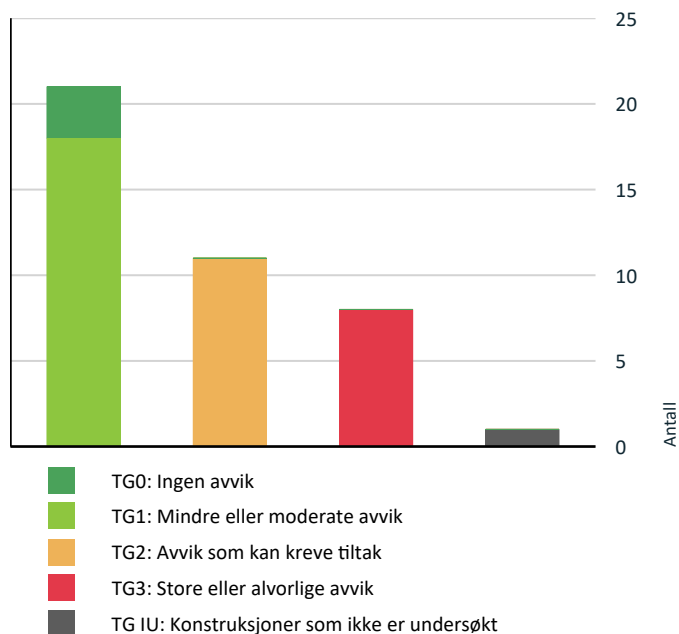
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse.

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.

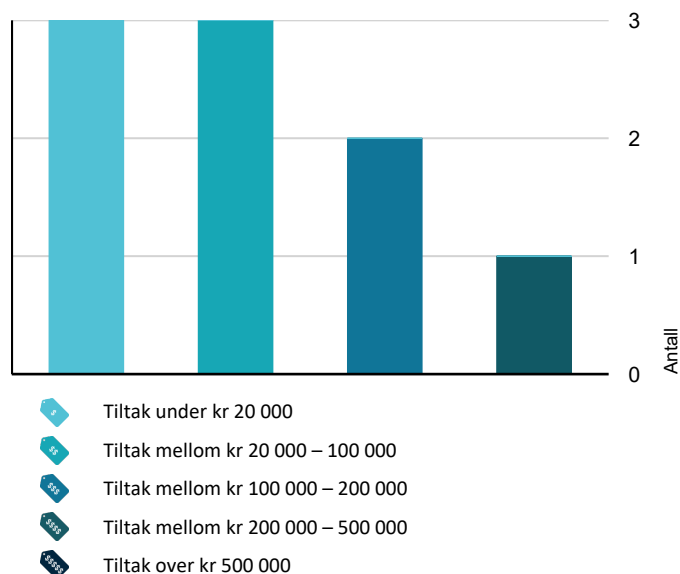
Sammendrag av boligens tilstand

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 med utleie leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - Leilighet [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu i trapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad (leilighet) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UMLEIE LEILIGHET

Standard

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er på befaringsdagen snødekt og følgelig ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er ikke besiktiget da det er snødekt på befaringsdagen og følgelig ikke synlig for kontroll.

TG-2 er satt som følger av alder (over halvparten av forventet brukstid) er oppnådd og det vil følgelig være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket må kontrolleres når det er snøfritt. Videre bør loftet holdes under jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling med tanke på lekkasjer avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og øvrige beslag av metall. Renner og nedløp vurderes ut fra type og tilstand og være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp er aldriingsslett og det registreres stedvis mose/alger på renner og nedløp.

TG-3 som følger av manglende sikker adkomst til pipa.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Med bakgrunn i de påviste avvik vil det måtte påregnes oppgraderinger, men inntil dette er utført vurderes trekledningen og fungere dersom den tilegnes jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold / lokale utbedringer av utvendig trekledning i tiden som kommer.

Det anbefales og etablere musetetting i nedre kant av konstruksjon.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har valmtak i trekonstruksjon med kaldloft over boareal i 1. etasje. Det er foretatt en visuell inspeksjon av loftet fra luke åpning da det ikke er etablert gulv på loftet.

TG 2 Vindu i trapp

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er satt med bakgrunn påviste forhold og alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av vinduet i tiden som kommer



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og PVC balkongdører.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med utgang fra stue/kjøkken og soverom. Deler av terrassen er etablert over garasjen. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet ikke lot seg kontrollere grunnet flislagt overflate.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

I underliggende garasje registreres saltutslag og sprekker i underliggende murkonstruksjon. For og påvise om forholdet er stabilt eller under utvikling må det foretas undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført.

Videre opplyses det at det ikke er utført arbeider med tetting av terrassen etter tilstandsvurdering i 2023 hvor lekkasjer ble påvist.

TG-3 er satt grunnet tidligere påvist lekkasje samt sprekker i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.

I underliggende garasje registreres det drypplekkasje fra overliggende himling, Videre er det saltutslag og sprekker i underliggende murkonstruksjon. For og påvise om forholdet er stabilt eller under utvikling må det foretas undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført. TG-3 er satt grunnet påvist lekkasje samt sprekker i underliggende konstruksjon

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Andre utvendige forhold

Det er oppført en hagestue med adkomst via terrassedør på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anmerkes at takplater har nedkuv som følger av snølast og det er stedvise skader i platene. Med bakgrunn i dette vil det være økt risiko for sammenbrudd i takplater og løsningen vurderes og ikke fungere som tiltenkt.

TG-3 grunnet påviste skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres forsterkninger av taket. Lokale utbedringer rav takplater må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, flis og malt betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på nedre del av vegg inne på soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres bruk av plast direkte mot grunnmur. Dette er ikke en anbefalt utførelse da utilsiktet fukttilgang som blant annet kan være kapillært fra grunn eller gjennom grunnmur vil kunne magasinere seg/ kondensere. Dette vil da ledes til nedre del av vegg og kan der gjøre skade i organisk trevirke/ utforet vegg/gulv. Det ble ikke registrert skade der det ble foretatt hulltaking, som er en stikkprøve kontroll. Det gjøres likevel oppmerksom på oppbyggingsmetoden. Da slike konstruksjoner alltid er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon

TG-2 grunnet bruk av plast påfølgende risiko.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av overflater mot påforede yttervegger for og påvise eventuell negativ utvikling.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

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

TG 3 Andre innvendige forhold

Opprinnelig bod i kjeller benyttes i dag som midlertidig bad og er utstyrt med dusjkabinett. Løsningen er ikke en anbefalt løsning da rommet ikke er oppbygd som våtrom. Rommet har sluk, men denne er avgrenset av sperrelist på gulvet og eventuelt lekkasjevann vil bli stående på gulvet før det renner over til sluken. Det vil i forbindelse med dette være risiko for vannskader i nærliggende konstruksjoner da rommet ikke har tettesjikt. Rommet vurderes allikevel og kunne fungere som midlertidig løsning dersom det tilegnes en forsiktig bruk og fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk. Videre presiseres det at rommet ikke er et godkjent våtrom og det vil være risiko for skader ved videre bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet er ikke et godkjent våtrom og det vil være økt risiko for skader ved videre bruk av rommet.

TG-3 er satt da rommet ikke tilfredsstiller gjellende krav for våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det vil ikke være direkte kostnader knyttet til rommet da dette er en midlertidig løsning. Kostnader for utbedring av det opprinnelige baderommet i 1. etg er medtatt under egen PKT i rapporten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

Generell

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

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe svelling på overflate i himling over våtsonen. På befaringsdagen måles det ingen fuktutslag i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll for og avdekke en eventuell negativ utvikling av påviste forhold og eventuelle tiltak vurderes fortløpende.

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

🔧 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Det gjøres oppmerksom på at overgang mellom sluk og membran ikke er mulig og kontrollere grunnet tildekking med flislim. Videre foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen og det gjøres oppmerksom på at en eventuell feil utførelse kan medføre lekkasjer og påfølgende skader

TG-2 grunnet manglende uavklart utførelse og alder på tettesjikt med risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Jevnlig ettersyn av overflater anbefales for og oppdage en eventuell negativ utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk. Avtrekk fungerer ved enkel test.

UNDERETASJE > BAD (LEILIGHET)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det var tilgang til fuktmåling av svill inne i inspeksjonsluken for stakeluke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til <8%.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Udokumentert våtrom som i følge tidligere salgsoppgave er fra 2010. Grunnet påviste avvik vil det ikke kunne stilles garanti for rommets tetthet. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for oppgradering.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom fra 2010. Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse og det registreres utette overganger mellom gulv/vegg mot bad. Gulvet er flatt og det er fare for at lekkasje vann vill renne ut ved døren. Det er stedvis påført smøremembran i overgang mellom vegg/gulv men denne er påført på utsiden av veggplater/gulvflis. Membran er ikke ført bak klemring i sluket og vil derfor ikke være en tett løsning. Det registreres stedvis noe forhøyede fuktverdier i gulvet på befaringsdagen, Årsak og omfang er ikke videre vurdert da dette krever åpning av konstruksjonen. Noe som ikke ble utført. Rommet vurderes med bakgrunn i dette og være gjenstand for totalrenovering.

TG_3 grunnet summen av påviste avvik

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner anbefales utført samtidig med en renovering av rommet.

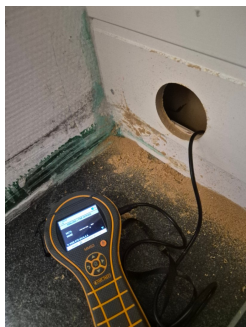
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling av bunnsvill er foretatt i felles hull for bad og vaskerom bak vaskemaskinen rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Baderommet i 1. etasje ble i følge eier oppgradert i 2022. Rommet bærer preg av ufagmessig utførelse og det er registrert flere avvik med stort skade potensiale. Rommet vil med bakgrunn i dette være gjenstand for en totalrenovering. Fallforhold er ikke tilfredsstillende. Gulvet faller bort fra sluk og lekkasjevann / vann fra åpendusj vil derfor renne ut ved dør før det renner i sluk og det registreres utett overgang mellom membran og sluk. Veggplater er ufagmessig montert. Fuge mellom våtromsplater og bunnskine er mangelfull med fare for fuktopptrekk i underkant av plater. Fuge mellom sokkelflis og bunnskinne mangler stedvis og det er fare for at vann trenger inn bak tettesjiktet. Rør gjennomføringer i vegg er ufagmessig utført med fare for at vann trenger inn i konstruksjonen. Flisfuger mangler stedvis og bakenforliggende membran vil derfor være utsatt da den ikke er tildekt/ beskyttet.

TG-3 er satt grunnet summen av registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak

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

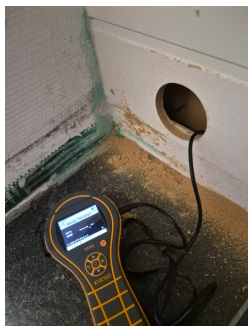
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (LEILIGHET)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (LEILIGHET)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG-2 grunnet påviste avvik

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Vannledninger - Leilighet

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekran er plassert inne i hoved boligen og vill ikke være tilgjengelig fra leiligheten.

TG-3 er satt grunnet manglende tilkomst stoppekran for leiligheten i kjeller .

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

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.
- Andre tiltak:

TG 3 Ventilasjon

Boligen ventileres kun via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Boligen har ikke tilfredstilende ventilering, noe som vil påvirke luftkvaliteten i boligen.

TG-3 grunnet krav om ventilering i alle rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. 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 ingen dokumentasjon for arbeider utført i ettertid av el-kontroll i 2023

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Med bakgrunn i at det ikke forelegger dokumentasjon på utførte arbeider etter anlegget ble godkjent i 2023 anbefales en ny kontroll av anlegget dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1980.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur som kan være symptom på begynnende svikt i dreneringen eller kapillært opptrekk fra grunn.

TG_2 grunnet påviste avvik

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng. På befaringsdagen er tomten snødekt og det er ikke mulig og foreta en tilfredsstillende kontroll av terrenget rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat septiktank og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Tilstandsrapport

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Trappen oppfyller ikke dagens krav noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

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

Se egen pkt vedrørende el-anlegg.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av disse forholdene opp til dagens krav, men med bakgrunn i personsikkerheten anbefales tiltak, spesielt med tanke på barn.

SE eget pkt vedrørende el-anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

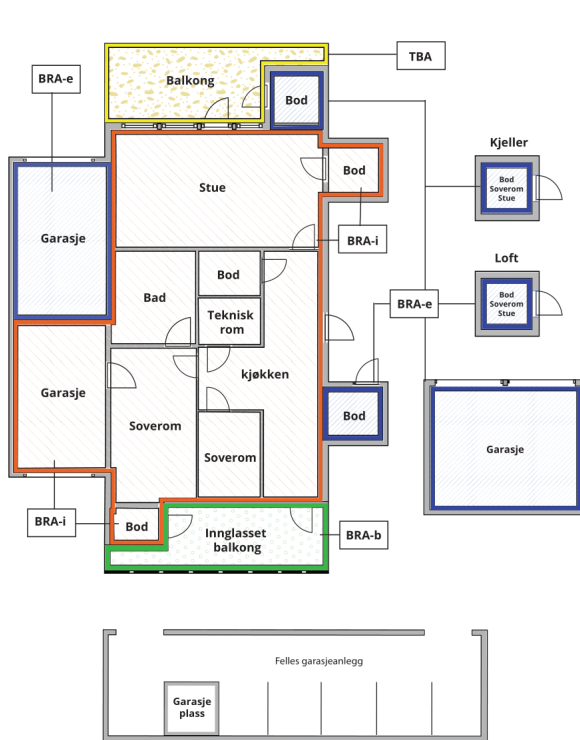
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig med utleie leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	90	24		114	69
Etasje	99			99	
SUM	189	24			69
SUM BRA	213				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom, toalettrom, 2 boder, entré (leilighet), gang (leilighet), 2 soverom (leilighet), bad (leilighet), stue/kjøkken (leilighet)	Garasje	
Etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, bad, gang, 3 soverom		

Kommentar

Garasje i sokkeletasjen er medtatt i boligens BRA som s-rom
TBA er grunnet snø vanskelig og måle korrekt, arealet må derfor anses som ca.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Sokkel etasjen har en utforming som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling da etasjen er oppdelt med gjennomgående vegger. Det vil derfor være påregnelig med noe avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente byggetegninger/brukstillatelser for boligen og det er derfor ikke mulig for undertegnede og kontrollere dagens bruk av boligen opp mot disse.

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		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleie leilighet	74	139
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig med utleie leilighet

Midlertidig baderom i sokkel er medtatt som s-rom da rommet i følge eier opprinnelig er en bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør
	Eiers Far	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	315	128		0	812.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trøanveien 15

Hjemmelshaver

Jakobsen Daniel

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bod er oppført med grunnmur av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med pappshingel

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	07.01.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	07.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026	Framlagt etter befaring	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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