

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Indre Ringvei 10 , 7100 RISSA

 INDRE FOSEN kommune

 gnr. 122, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 21413-1090

Referansenummer: FH4570

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

Tommy Sandersen

Tommy Sandersen
Uavhengig Takstingeniør
ts@tft.no
452 28 072

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

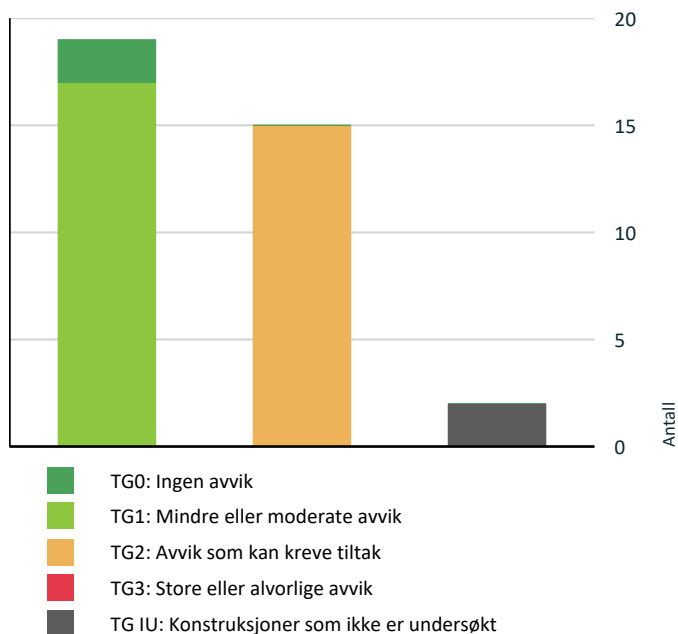
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det avviker fra byggemeldte tegninger datert 08.03.1973. Dette gjelder blant annet rom benevnt som hobby/redsakap som i dag er brukt som soverom, opprinnelig matbod og garderobe er i dag en utvidelse av gang/entrè, opprinnelig klesbod er i dag et toalettrom, opprinnelig soverom er i dag avdelt i to rom brukt som bad og vaskerom, opprinnelig garasje er i dag ombygd til stue. Rom er endret/bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [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](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Kommentar

Kilde: webmatrikkelen. Med utgangspunkt i etablert dato.

Anvendelse

Standard

Enebolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i taktekking som har oppnådd over halvparten av forventet funksjonstid med usikker tetthet i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men pga. alder må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner og nedløp av metall.

Det er ikke registrert skader eller tegn til svikt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er stedvis værslitt. Det registreres stedvis råteskader i enkelte vindskier. Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i stedvis værslitt/oppsprukket kledning og manglende musetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i alder og stedvis værslitasje må det påregnes stedvis utbedring/utskifting i tiden som kommer.

Det anbefales å etablere musetting bak kledning for å hindre at mus kommer inn bak veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Stedvis påbegynnende råte i vindskiebord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Luke til kaldtloft er uten nedfellbar stige og er lokalisert på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker ved gjennomføringer i tak, det er målt med fuktmåler i området uten tegn til aktiv fukt. Forholdet er vurdert og være et eldre forhold før ny taktekking. Undertak i området er råteskadet og anbefales å skiftes ved en framtidig utskifting av taktekking.

Det registreres spor etter mus på kaldtloft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Det registreres noe skjevheter/nedsig i takutstikk i området ved inngangsparti, lokalt oppretting/avstivning anbefales ved en framtidig utskifting av råteskadet vindskiebord.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrering av spor etter mus på loft og skjevheter/nedsig i takutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.



Fuktmerker i undertak ved taggjennomføring. Ingen tegn til aktiv fukt ved fuktmåling i området



Takutstikk over inngangsparti med noe nedsig/skjevheter. Dette gjelde nedre del mot høyre side.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det registreres stedvis vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Hovedandelen av vinduer er skiftet og er omtalt under "nyere - vinduer og dører".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Karmer er stedvis værslitte. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

TG 1 Nyere- Vinduer og dører

Beskrivelse

Balkongdør og vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Vinduer og dører er stedvis skiftet i perioden 2006-2013.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. Terrasse ved framsiden er oppført på søylefundamentering og opplagret på husvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres noe skjevheter i markterrasser. Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pga. alder og slitasje må det påregnes utbedring/utskifting i tiden som kommer.

For å utbedre skjevheter på markterrasser må det påregnes utbedring av underliggende fundamentering.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke registrert avvik.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det i hovedsak gulv av laminat og fliser i entrè/gang. Veggene har i hovedsak trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke registrert avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er målt avvik på stue som er over 20mm. Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at skjevheter kommer som følger av setninger ved byggeår, men at dette har vært stabilt i senere tid. Forholdet anbefale å holdes under oppsikt for å se om det er stabilt eller om det er pågående.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med nytt røykrør og ny ovn.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Ved en eventuell pipebrann er det risiko for at brennbart materiale på vegg antennes.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført fetilsyn uten avvik datert 24.02.25. Forholdet med avstand til brennbart materiale fra sotluke til vegg er under 30mm og det anbefales å etablere ikke brennbart materiale ved vegg. Eventuelt en uttalelse fra feierrapport som kan vise til at dagens løsning er godkjent.



For kort avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert stubbloftplater av Eternitt (plater som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

Utover overnevnte avvik er det ikke registrert synlige tegn til råte eller skader.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i eternittplater som kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er opplyst i en tidligere rapport og være oppgradert i 2010. Det er ikke framlagt dokumentasjon på dette.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

Det registreres at enkelte veggfliser er skadet / sprukket ved toalett, dette har trolig oppstått ved stramming/festing av veggtoalettet. Videre så registreres det noe aldriingsmessig slitasje på overfalter, samt hull etter tidligere installasjoner som kun er tettet med silikon.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/ sprekk i flisefuger på vegg i dusjsonen og sprukket veggflis ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



Eksemepl på riss/ sprekk i flisefuger i dusjsonen.



Sprukket veggflis ved toalett.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ingen avvik er registrert.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert to plastsluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



Bilde av sluk.



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantskap, åpen dusjøsning med forheng og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tilstandsgrad 2 gis pga. manglende dremsåpningen i tilknytning innebygd sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dremsåpning.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tilluft ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig fra tilstøtende rom mot dujsonen da veggene grenser mot yttervegg. Det er kun vegg ved dør/baderoms innredning hvor hulltaking kan foretas. Bygningsakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er gjenbrukt hull etter en tidligere tilstandsrapport fra tilstøtende vegg fra soverom mot baderoms innredning, undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



Bilde av fuktmåling.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er etablert nytt belegg på vaskerom i 2021. Dette i følge tidligere tilstandsrapport.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Ingen avvik er registrert.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høyde på tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold og tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og utbedre tettesjikt ved dør for god vannsikkerhet ved en eventuell lekkasje,.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ingen avvik er registrert.



Bilde av sluk

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Ingen avvik eller skader er registrert.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

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

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Innredning framstår med normal aldringsmessig slitasje.

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekk.

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

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Ingen avvik er registrert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av rør i rør og kobber. Det er ikke etablert fordelerskap, åpen rørfordeling er synlig på teknisk rom.

Hovedandelen av vannrør er skiftet i 2022/23, det er kun deler av vannrør ved bad som ikke er skiftet.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannrør på bad er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendige stikkledninger ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Hovedandelen av avløpsrør er skiftet i 2022/23, det er kun deler av avløpsrør ved bad som ikke er skiftet.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av innvendige avløpsrør på bad fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av bad vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og stedvis klaffventiler på yttervegg. Det er periodisk mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

På teknisk rom er det etablert opplegg for vaskemaskin. Det er fall til sluk i rommet. Teknisk rom er ikke et våtrom og sjekkpunkter for våtrom er derfor ikke vurdert.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Sist service er gjennomført 2025.

Det er ikke opplyst om feil på anlegget. Ingen avvik registreres.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgspgaver

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Ingen avvik er registrert.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er automatsikringer og sikringsskap er lokalisert i teknisk rom.

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er framlagt samsvarserklæring på rettet feil iflg. rapport 44232 fra DLE. datert 17.06.24.

Inntak og sikringskap

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 el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført en elkontroll datert 17.06.24 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er vurdert med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsesakkyndig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent om det er etablert drenering da boligen er oppført på søylefundamentering. Det er ikke behov for drenering med en slik løsning.

TG-IU er gitt med bakgrunn i ukjent drenering da boligen er opprørt med åpen fundamentering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament er pilarer/søyler (åpen fundamentering).

Ingen vesentlige avvik er registrert.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold har noe begrenset kontroll pga. snø på befaringdagen. Terrengt anbefales å ha fall for å sikre god avrenning av overflatevann, dette med tanke på krypkjeller. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

TG-IU er gitt med bakgrunn i snødekt tomt.

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 bygningsesakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er lavere i forhold til dagens krav, rekkverk er målt til litt over 90cm. Og tilfredstiller kravet på oppføringstidspunktet.

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

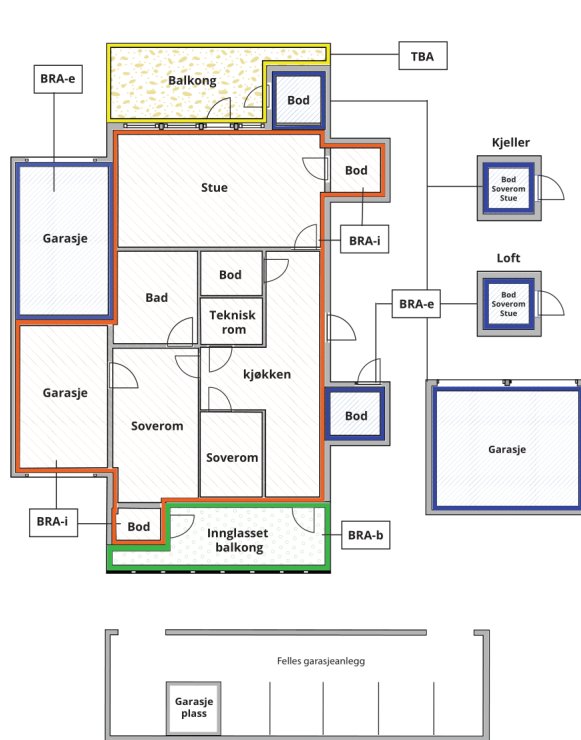
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 branncelleindeling

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	126			126	73
SUM	126				73
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, stue 2, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, kjøkken, gang 2, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det avviker fra byggemeldte tegninger datert 08.03.1973. Dette gjelder blant annet rom benevnt som hobby/redsakap som i dag er brukt som soverom, opprinnelig matbod og garderobe er i dag en utvidelse av gang/entrè, opprinnelig klesbod er i dag et toalettrom, opprinnelig soverom er i dag avdelt i to rom brukt som bad og vaskerom, opprinnelig garasje er i dag ombygd til stue. Rom er endret/bygd uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		70		70	
SUM		70			
SUM BRA	70				

Romfordeling

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

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Tommy Sandersen Gerhard Solli	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5054 INDRE FOSEN	122	116		0	1227.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Indre Ringvei 10

Hjemmelshaver

Solli Anne-Grethe Thane, Solli Gerhard

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Utvendig bod er oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Det er montert en leddport i metall med portåpner.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Drivhus med ukjent fundamentering. Vegger er oppført i treverk og er utvendig kledd med gjennomsiktige plastplater og liggende panel. Det saltaks form med gjennomsiktige plastplater

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Plantegninger	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Egenerklæringskjema	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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