

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Havengvegen 19 , 7350 BUVIKA

 SKAUN kommune

 gnr. 4, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m<sup>2</sup> BRA-i: 193 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 14240-1071

Referansenummer: MK8394

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

#### Rapportansvarlig

*Rune Normannseth*

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

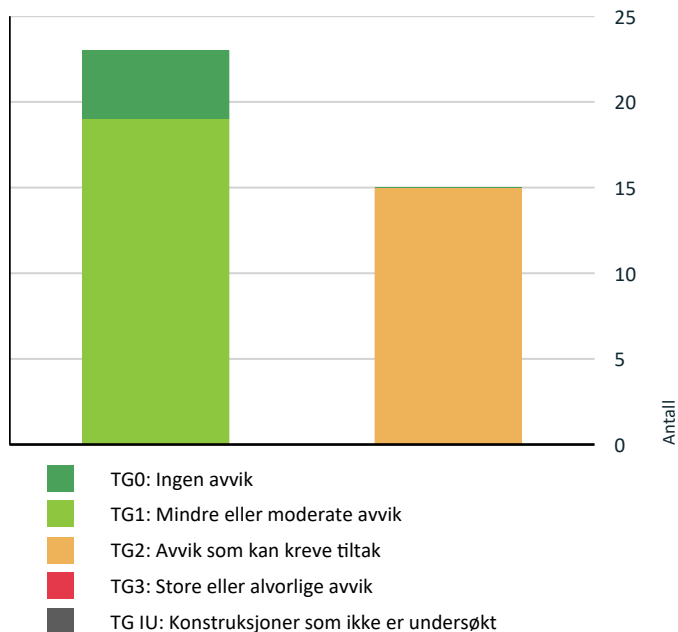
### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Vaskerom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > 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](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1974

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 0 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med metallplater som opplyses oppgradert med nytt undertak i 2023.

Undersøkelsen på tak og kaldloft viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp i stål ble skiftet av tidligere eier i 2000.

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er oppført i en trekonstruksjon med stående trepanel som hovedsakelig fra byggeåret. Malt sist i 2025.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Videre har enkelte bord synlige fuktskader i nedre del.

Det anmerkes også at panelet ikke er etablert med luftet utførelse. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. Utsifting av enkelte bord er også påregnelig.

# Tilstandsrapport



Begrenset lufting.



Synlige sprekkdannelse.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen er oppbygd med prefabriserte w-takstoler med bordtak som undertak. Lufting ved raft. Adkomst via luke/ stige.

Det var ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen eller vesentlige kondensskader utover normale misfarginger på bordtaket. Takkonstruksjonen vurderes med bakgrunn i overnevnte å være i god stand. Det gjøres likevel oppmerksom på at senter-avstand mellom takstoler er på ca. 80 cm, mot normalt 60 cm.



Stedvis misfarginger i taktroet uten å måle forhøyde fuktverdier.

## TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av tre-vinduer. Vinduer på spisestuen er skiftet i 2003 og glass er skiftet på stuevinduer i 2013 og soverom i 2001. Vindu på soverom i kjeller er av nyere dato. Vinduer på bad, wc og kjeller er hovedsakelig fra byggeåret.

Vinduer var funksjonelle og ingen punkterte vindusglass blir observert. TG 1 på nyere vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og dører fra byggeåret har følgelig aldri messige slitaser. Punktering av glass kan oppstå på grunn av aldri messige slitasje og er følgelig beregnelig på sikt. Dette kan tidvis være vanskelig å påvise.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer over 30 år er påregnelig.

# Tilstandsrapport



Synlige slitasjer på utvendig karm

## ! TG 2 Dører

Boligens ytterdør er skiftet rundt 2000 og terrassedøren har skiftet glass i 2001.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Synlige aldringsmessige slitasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Synlig slitasje på balkongdør.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen opplyses oppgradert i 2024.

Trapp/ platting i forbindelse med hovedinngangen er oppbygd av trykkimpregnerte trematerialer etablert i 2012.

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normale slitasjer uten tegn til skader med behov for tiltak.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <17 mm pr. rom.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Eier opplyser om innvendig reparasjon og ny isolasjon rundt pipe i 2023 utført av Talgø AS. Nytt ildsted i 2024.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vegger mot foruten kjellerstuen og soverom er fritt eksponerte murflater. Hulltaking er foretatt på kjellerstuen. Videre er det foretatt fuktmålinger på fritt eksponerte murflater. Her blir det kun registrert stedvis saltutslag grunnet lagrede varer/ stillestående luft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Påførede vegger mot terreng er imidlertid bygget med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling. TG 2.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

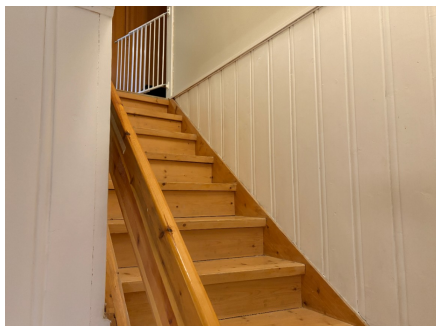
Med tanke på at dette er en risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll på rom under terreng.



Målinger viser ingen tegn til fukt.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Trapp fungerer som tiltenkt.



## TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører i kjeller har behov for utbedringer. Dører forøvrig er funnet i orden.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## TG 2 Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeåret og har malt overflate på gulv, panel og malt overflate på vegger. Plater i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, sikringsskap og naturlig avtrekk. Sluket er et soilsluk og det måles fall mot sluk fra dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.



Soilsluk fra byggeåret.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Badet opplyses å være oppgradert i 2023 av Haugnæss AS. Kvitteringer fra utførende kan fremsvises.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på gulv og flis/ malt mur på vegger. Spiletak.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### 🔧 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



## KJELLER > BAD

### 🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## KJELLER > BAD

### 🔧 TG 1 Ventilasjon

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

## KJELLER > BAD

### 🔧 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet ble oppgradert i 2005 av fagfolk i regi av tidligere eier.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Takess i himling.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Ingen vesentlige avvik, men det gjøres oppmerksom på en noe løs flis på oppkant ved inngang til dusjsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Tilnærmet flatt utenfor dusjsonen og lokalt fall i dusjsonen.

Sluket er avgrenset fra resten av rommet.

Videre er det en løs flis ved overgang til dusjsone og stedvis misfarginger på silikolfuger.

#### Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres slisse / drepsåpning for å gjøre sluket mer tilgjengelig ved eventuelt lekkasje fra øvrige tappesteder i rommet.



Sluket er avgrenset fra resten av rommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med dusjnise, servantskap, veggmontert wc. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Kun en midre sprekk i servanten.

## 1. ETASJE > BAD

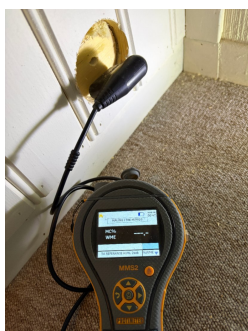
### ! TG 1 Ventilasjon

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

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom/ soverom. Undersøkelsen ble noe begrenset grunnet treverk, men viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble heller ikke registrert fukt i underliggende himling.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen ble skiftet av tidligere eier i 1992, samt at innredningen opplyses oppgradert på nytt med blant annet nye fronter, benkeplate, hvitevarer, avtrekk og oppgraderte overflater i 2021. Kjøkkenet fremstår uten skader med behov for tiltak.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk over stekesonen som fungerte som tiltenkt.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet er fra byggeåret, men servant og wc ble skiftet rundt 2010 av tidligere eier. Rommet har Malt overflate på gulv, malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk på rommet.

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet er fra byggeåret, men wc ble skiftet i 2013 av tidligere eier. Rommet har flFlis på gulv, malt panel og malt overflate på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc, servant og mekanisk avtrekk med tilluft.

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom. Rør i rør av nyere dato med fordelerskap plassert på bod i kjeller. Utover dette er det kobberrør fra byggeåret. Stoppekran er plassert på vaskerom/ bod i kjeller. TG 1 settes på nyere installasjoner.

#### **Vurdering av avvik:**

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

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

#### **Konsekvens/tiltak**

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

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

#### **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom. Utover dette er avløpsrør fra byggeåret. TG 1 settes på nyere installasjoner.

#### **Vurdering av avvik:**

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

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

#### **Konsekvens/tiltak**

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

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken. Aggregat av eldre dato er plassert på kaldloft og styres fra bryter på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger/ service anbefales selv om anlegget fungerer pr. dato.



Eldre aggregat plassert på kaldloft.

## 1 TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe fra 2005 av typen luft-luft. Service i 2022 utført av Globaltek.

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet. Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

### Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Videre er det noe spor etter rust på utedel.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

### Konsekvens/tiltak

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



## 1 TG 2 Varmtvannstank

Fabrikasjonsår: 1990.  
Volum: 200 liter.

# Tilstandsrapport

Plassering: Vaskerom.

Kontrollert avrenning fra berederens trykkventil?: Ja, til rom med sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

## Konsekvens/tiltak

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

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 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.*

Eier opplyser at i perioden 2022-23 har argon elektro byttet sikringsskap, lagt nye kurser til bad og vaskerom, utført alt elektrisk arbeid på nytt bad i kjelleren. Videre er det montert elbillader, inkl overspenningsvern, samt utført elektrisk arbeid ifm oppussing av kjøkken og på to soverom.

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?

Ja

## 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 el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det er foretatt en elkontroll av Børsa Elektro datert 26.01.2026.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnforholdene er ukjente- ikke videre undersøkt. Fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert. Tidligere eier opplyste at tomta ble fylt opp med pukk før bygging

## Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen ble oppgradert i 2000, foruten området ved verandaen. Utvendig fuktsikring er stedvis synlig.

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes grunnet alder på deler av dreneringen.

## 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

Grunnmur er oppført i lecastein med pusset overflate.

Grunnmuren er stedvis innvendig igjenkledd slik at kontroll i disse områdene ikke ble foretatt. Det ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader av vesentlig karakter og grunnmur synes å være i god beskaffenhet.

## TG 0 Terrengforhold

Grunnmur vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur

## 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.*

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kaldloftet ikke er avgrenset inn til naboen og er etablert som en branncelle. Det var ikke krav til dette under oppføring av boligen. Dette til orientering.

Trappen oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde/ åpninger over 10 cm. Videre er det ikke etablert håndløper, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Avikene øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

# 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

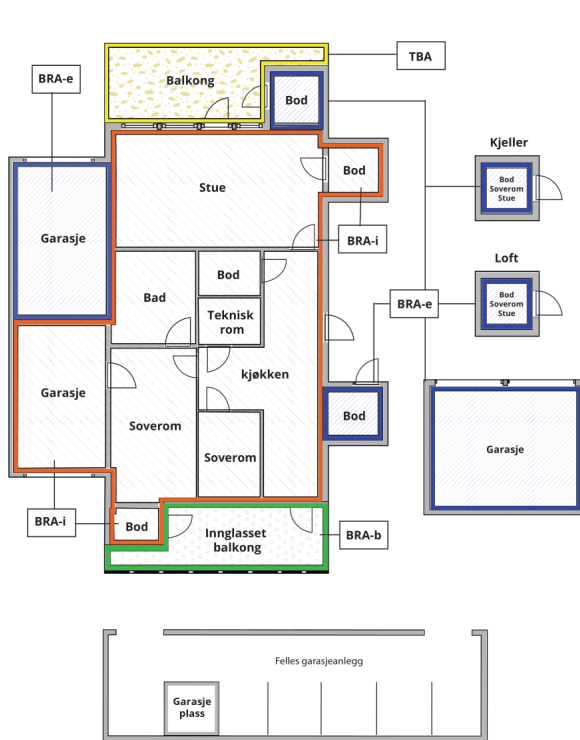
## Hva er måleverdig areal?

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 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.

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 93                            |                             |                            | 93  |                                 |
| 1. Etasje      | 100                           | 23                          |                            | 123 | 20                              |
| <b>SUM</b>     | <b>193</b>                    | <b>23</b>                   |                            |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>216</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Bad, gang/ trapp, gang, trimrom, toalettrom, vaskerom, soverom, 2 boder |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, kjøkken, bad, stue, 3 soverom, gang, toalettrom                  | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Integrert garasje er medtatt som BRA-E.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Sist i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 27.1.2026 | Rune Normannseth | Takstingeniør |
|           | Tonje Fossum     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 5029 SKAUN | 4    | 64   |      | 0    | 792.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Havengvegen 19

### Hjemmelshaver

Fjørtoft Henrik, Fossum Tonje

## Eiendomsopplysninger

### Byggemåte:

Vertikaldelt 2-mannsbolig er oppført i en etasje over kjeller, samt integrert garasje og kaldloft. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass.

Frittstående carport er oppført på søylefundament/ lecamur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Taket er et pulttaksform, tekket med pappshingel. Carporten ble oppgradert i 2012 av tidligere eier. Ikke videre kontrollert/ beskrevet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Energirapport        | 15.01.2026 |           | Innhentet | 5     | Nei     |
| Plantegninger        | 15.01.2026 |           | Innhentet | 4     | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 26.01.2026 |           | Fremvist  | 7     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.02.2026 |           |

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 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.