

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Øvre Sørliveg 17A , 7712 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 96, bnr. 316

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 21983-1219

Referansenummer: AG1147

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52603382



Norconsult 

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.

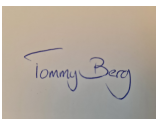
Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Rekkehusleilighet fra 1971.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Rekkehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra taknivå. Det er tekking av papp. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Gesimis mot sør fikk ny vindsperre og ny bordkledning i 2012. Vegg mot vest ble etterisolert med 15 cm og fikk ny kledning i 2015. Opplyst i egenerklæringen. Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetting og lufting. Taket er bygd opp av gittertakstoler. Takkonstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, så inspeksjonen er begrenset til innvendig himling. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og et vindu med kobla glass fra byggeår. Nesten alle vinduene er opplyst skiftet i 2015, med unntak av vinduer på østveggen. De var av nyere dato, og ble derfor ikke skiftet. Opplyst i egenerklæringen. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, samt en malt ytterdør i underetasje. Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke. Trappen bør overflatebehandles.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene er av varierende alder. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Ny vedeovn ble montert i 2012. Utført som egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen. For en fullstendig oversikt bør brann/feiervesen kontaktes. Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig eller kan ikke utføres på våtrom. Det er derfor foretatt fuktsøk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger på bod i underetasjen. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Dørene er av varierende alder. Normal brukslitasje. Det er opplyst i egenerklæringen at det tidligere er registrert en mus og et og annet skjeeggkre tidligere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm fall fra dør til sluk. Det er ca 30 mm høydeforskjell fra topp sluk til toptettesjikt ved dør.
Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke å mye at det

karakteriseres som bom i flis.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Viften er sensorstyrt, så den er ikke funksjonstestet. Eier informerte om at den fungerer.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon av mur eller annet våtrom. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Overflatene på rommet utsettes normalt ikke for fritt vann. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det opplyses om at platene er montert som egeninnsats av ufaglært, noe som kan øke risikoen for avvik selv om de ikke er registrert i rapporten.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er ca 25 mm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp vannrett sjikt ved dør er ca 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Kjøøl/fryseskap er ikke integrert.
Benkeplate med vask ble skiftet i 2018.
Det er registrert noen bruksmerker på innredningen.
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. Det aller meste av vannledninger ble skiftet i 2019. Stoppekran, vannmåler og rørskap er plassert på vaskerom. Det er synlige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er av varierende alder. Stakeluke på vaskerom. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er på boligen foretatt 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som

Beskrivelse av eiendommen

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. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod i underetasje. Skjult/åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er i all hovedsak fra 2019.

Det ble skiftet drenerør og lagt ny drenerende masse på boligens øvre side - mot gårdsplass, samt mot sør så langt grunnmuren er under terreng. I tillegg ble grunnmuren isolert med xps. Opplyst i egenerklæringen.

Øvrig drenering er fra byggeår.

Årsak til at årstallet på dreneringen er satt til 2019 er at den ble skiftet det året på det som anses å være den viktigste delen av dreneringen, men vær klar over at deler av dreneringen fortsatt er gammel, og har passert halvparten av forventet funksjonstid.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Inspeksjonen er berenset til synlige deler.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør er fra byggeår. Vannledninger er fra 2019.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

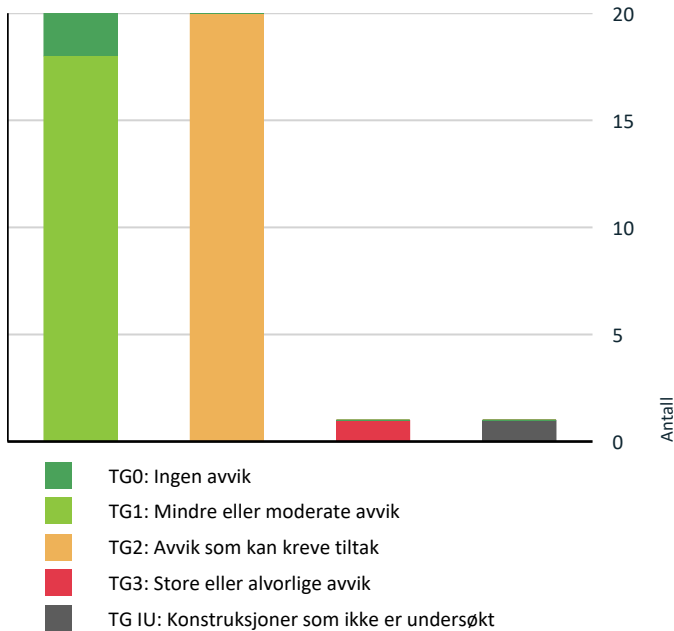
Rekkehus

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

Det som på tegning er et kott i underetasjen er nå tatt i bruk som deler av vaskerommet og badet. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

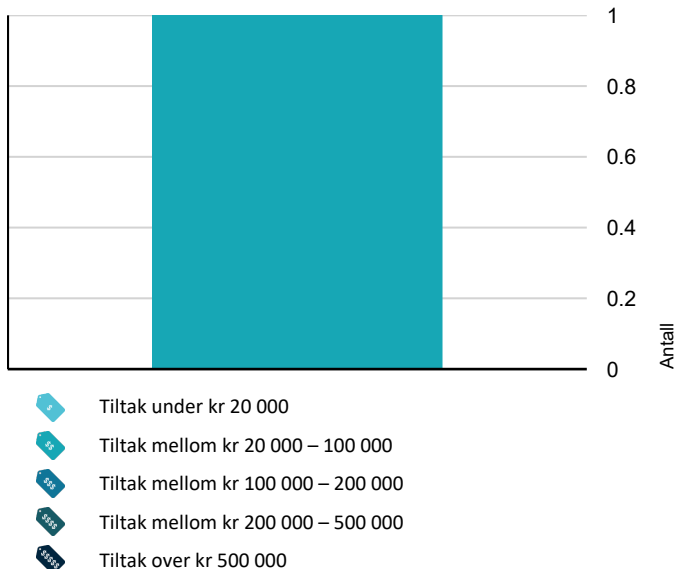
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringstidspunkt, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmpumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis registrert værslitt og oppspekket kledning, samt noe malingsavskallinger.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Vindu med kobla glass fra byggeår, og vinduer mot øst i 1. etasje er værslitte.

Et soveromsvindu i underetasjen er tilsølt med fugeskumrester på karm.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørterskel på samme dør er sprukket.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Markterrasse på nedsiden av boligen [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe misfarging av terrassebord, samt på rekkverk er det ne misfarging og malingsavskallinger.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis noe bruksslitasje på overflater. To fliser over kjøkkenbenk er sprukket.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Det registreres knirk og noe mindre bevegelse i bjelkelaget ca midt på stuen.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres noe saltutslag, og det måles svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er opplyst i egenerlæringen at det tidligere er registrert en mus og et og annet skjeggkre tidligere. Det er ikke registrert i det siste.

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

Det er avvik:

Eier informerte om at enkelte vannledninger kan fryse ved lengre ekstreme kuldeperioder. Dette gjelder kun ved et bestemt område på skjulte vannledninger som går i vegg på vaskerom.

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

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet funksjonstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av dreneringen er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke etablert grunnmursplast, men det er etablert perymate xps grunnmursplater med drenerende spor. Dette bidrar til å redusere fuktpåkjenningen på grunnmuren. Det er ikke etablert tetting/beslag over disse platene, og fukt kan ved regnvær komme inn bak platene. Søk med kapasitiv fuktmåler viser svakt forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur i underetasjen.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er en liten skjevhet i øverste rekke av støttemuren.

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

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

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

Det er påvist avvik i fuger.

Det registreres misfarging/svertesopp i mykfuger i overgan vegg/gulv i dusjonen.

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

Det er avvik:

Det er ikke brukt fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater i våtsoner.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Gulvbelegg er avsluttet for lavt på rørgjennomføringer i gulv. Belegget skal gå minst 25 mm opp på rørføringer som går gjennom gulvet. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje, og kan resultere i påfølgende fuktskader.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

**Byggeår**

1971

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Basert på ferdigattest.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2011 | Modernisering | Skiftet sikringsskap, alle kurser og nye hovedsikringer. Arbeid utført av Enor. Ny 3fas kabel inn til boligen fra boks i gaten. Utført av NTE. Nytt kjøkken ble montert 2011. Da ble også veggen mot stuen tatt bort, så den er åpnet mot stuen. Opplyst i egenerklæringen. |
| 2012 | Modernisering | Ny taktekking og nye beslag på tak. Arbeid utført av Grande entreprenør. Skiftet bordkledning og vindspærre på gesims på sørveggen. Nye beslag hele vegen rundt på taket og ny takrenner og nedløpsrør. Utført av ufaglært. Etablerte stor markterrasse på nedsiden av boligen. Utført av ufaglært. Monterte ny vedovn. Egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen. |
| 2015 | Modernisering | Etterisolerte vestveggen med 15cm, så det er nå 25cm isolasjon. Byttet alle vinduer og alle dører (bortsett fra de to vinduene som står på østveggen, de var av litt nyere dato så de fikk stå videre.) Ny vindspærre på vest og sør vegg. Fjernet de gamle beslagene som var midt på veggen på vest og sør vegg (huset var satt opp som modulhus) så den nye kledningen går nå helt fra tak og ned til mur uten beslag midt på. Utført av ufaglært. Opplyst i egenerklæringen. |
| 2018 | Modernisering | Nytt bad, utvidet det originale badet litt slik at dusjen nå er tatt med av et areal som tidligere var vaskerom. Alt utført av Fuglesang som hadde hovedentreprise og styrte hvem og hva som ble gjort. Unntak er gulvkablene som ble støpt ned, bror til eier la kablene og ordnet alt med de, han har fagbrev men det var en "vennetjeneste". I ettertid har tensio hatt elsjekk her og godkjent alt. Nytt toalett og ny servant på toalettrommet. Arbeid utført av Rørmann. Baderomsplater på toalettrom lagt som egeninnsats. Kjøkken: Byttet til ny benkeplate som ble lettere og holde ren. Formlipasset og med nedfelt ny vask og nytt blandebatteri. Ble også flislagt mellom over og underskap samtidig. Opplyst i egenerklæringen. |
| 2019 | Modernisering | Nytt vaskerom, de ordnet med stenderverk, kledde inn el og avløp i tak, la og støpte ned varmekabler, alt av el-arbeid. Flyttet vanninntak, ordnet nytt sluk og vann til springen. Satte inn ny varmtvannsbereder. Nytt rørsystem i hele huset, rør i rør. Arbeid utført av Fuglesang og Dahl, Rørmann og som egeninnsats. En murervenn eier støpte igjen vinduene som var helt nede ved bakken på østveggen mot gårdsplass. Gravde bort gammel masse og la ny drenerør. La på xps isolasjonsplater under bakkenivået fra gårdsplass og helt ned under bankett. O.E.Kne kom med ny masse og fylte opp innmed husveggen for god drenering, de forhøyet også gårdsplassnivået med en meter ca. Kjøpte asak ministøttemur og satte opp mot nabogårdsplass og i 3 høyder ned mot plen. Det er brukt jordarmeringsnett bak steinen i flere høyder og langt innover gårdsplassen. Etablerte platting på gårdsplassen. Egeninnsats. Etablerte en Asak ministøttemur mot naboen. Opplyst i egenerklæringen. |
| 2020 | Modernisering | Det ble satt opp en bod på gårdsplassen. Egeninnsats. Opplyst i egenerklæringen. |
| 2021 | Modernisering | Satte inn en ny 10amp kurs til utvendig stikk på bod. Denne er godkjent for elbillading med chuko (nødlader). Arbeid utført av Semi elektro. Opplyst i egenerklæringen. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra taknivå. Det er tekking av papp.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Gesimis mot sør fikk ny vindsperre og ny bordkledning i 2012. Vegg mot vest ble etterisolert med 15 cm og fikk ny kledning i 2015. Opplyst i egenerklæringen.

Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis registrert værslitt og oppspekket kledning, samt noe malingsavskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygd opp av gittertakstoler.

Takkonstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, så inspeksjonen er begrenset til innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Underliggende himling bør kontrolleres jevnlig får å tidligst mulig avdekke eventuelle lekkasjer/avvik om det skulle oppstå.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og et vindu med kobla glass fra byggeår.

Nesten alle vinduene er opplyst skiftet i 2015, med unntak av vinduer på østveggen. De var av nyere dato, og ble derfor ikke skiftet. Opplyst i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Vindu med kobla glass fra byggeår, og vinduer mot øst i 1. etasje er værslitte.

Et soveromsvindu i underetasjen er tilsølt med fugeskumrester på karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Skraping og ny overflatebehandling av noen av vinduene må påregnes. Værslitte trevinduer er mer utsatt for råte og forringelse dersom dette ikke behandles.

Det bør foretas tiltak for hindre fuktopptrekk i omrammingsbord som går helt ned på beslag.

Fugeskumrester bør fjernes om mulig.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, samt en malt ytterdør i underetasje.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørterskel på samme dør er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørterskelen bør skiftes. Alternativ til bytte av dørterskel er å etablere et beslag over delen som er sprukket

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Andre tiltak:

Tekkingen bør kontrolleres når det er mulig.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 Markterrasse på nedsiden av boligen

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe misfarging av terrassebord, samt på rekkverk er det noe misfarging og malingsavskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 1 Platting på gårdsplass

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Overflatebehandling av terrassebord og rekkverk anbefales utført.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

Trappen bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe bruksslitasje på overflater. To fliser over kjøkkenbenk er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De sprukne flisene bør skiftes. Normalt vedlikehold må påregnes

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Det registreres knirk og noe mindre bevegelse i bjelkelaget ca midt på stuen.

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.
- Andre tiltak:

Ved en eventuell oppussing/bytte av gulv bør tiltak mot knirk/bevegelse vurderes utført.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Ny vedovn ble montert i 2012. Utført som egeninnsats. Opplyst i egenrklæringen. For en fullstendig oversikt bør brann/feiervesen kontaktes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig eller kan ikke utføres på våtrom. Det er derfor foretatt fuktøk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger på bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres noe saltutslag, og det måles svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Dørene er av varierende alder. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst i egenerklæringen at det tidligere er registrert en mus og et og annet skjeggkre tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst i egenerklæringen at det tidligere er registrert en mus og et og annet skjeggkre tidligere. Det er ikke registrert i det siste.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er utført med skadedyrbekjemper - opplyst i egenerklæringen.

Ikke registrert avvik i nyere tid, og det ble ikke registrert avvik på befaringen, men det opplyses om likevel.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det registreres misfarging/svertesopp i mykfuger i overgan vegg/gulv i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Mykfuger må rengjøres grundig for å få vekk misfarging/svertesopp

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm fall fra dør til sluk. Det er ca 30 mm høydeforskjell fra topp sluk til toppettesjikt ved dør.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke å mye at det karakteriseres som bom i flis.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Viften er sensorstyrt, så den er ikke funksjonstestet. Eier informerte om at den fungerer.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon av mur eller annet våtrom. Ved fuksøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Overflatene på rommet utsettes normalt ikke for fritt vann.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har badersplater. Taket har himlingsplater.
Det opplyses om at platene er montert som egeninnsats av ufaglært, noe som kan øke risikoen for avvik selv om de ikke er registrert i rapporten.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke brukt fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fuges mellom sokkellist og våtromsplater i våtsone for å redusere risikoen for fuktopptrekk ved en eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er ca 25 mm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør er ca 25 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Gulvbelegg er avsluttet for lavt på rørgjennomføringer i gulv. Belegget skal gå minst 25 mm opp på rørføringer som går gjennom gulvet. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje, og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Andre tiltak:

Det bør etableres høyere vanntett sjikt ved rørgjennomføringer i gulvet for å redusere risikoen for skader ved en eventuell lekkasje.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

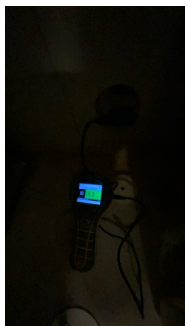
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Kjøl/fryseskap er ikke integrert.

Benkeplate med vask ble skiftet i 2018.

Det er registrert noen bruksmerker på innredningen.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det aller meste av vannledninger ble skiftet i 2019. Stoppekran, vannmåler og rørskap er plassert på vaskerom.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerte om at enkelte vannledninger kan fryse ved lengre ekstreme kuldeperioder. Dette gjelder kun ved et bestemt område på skjulte vannledninger som går i vegg på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å hindre at vannledninger fryser igjen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er av varierende alder. Stakeluke på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet funksjonstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Jevnlige servicer anbefales utført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod i underetasje.

Skjult/åpen installasjon.

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

Arbeid ifm varmekabler på bad utført av bror mangler samsvarserklæring.

Øvrig utført arbeid nevnt i egenerklæringen er følgende:

Skiftet sikringsskap, alle kurser og nye hovedsikringer. Ny 3-fas inntakskabel etablert. Utført av Enor i 2011.

Satte inn ny 10 ampers kurs til utvendig stikk på bod. Arbeid utført av Semi elektro i 2021.

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

El-anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble foretatt en elkontroll i 2023.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i all hovedsak fra 2019.

Det ble skiftet drenerør og lagt ny drenerende masse på boligens øvre side - mot gårdsplass, samt mot sør så langt grunnmuren er under terreng. I tillegg

Tilstandsrapport

ble grunnmuren isolert med xps. Opplyst i egenerklæringen.

Øvrig drenering er fra byggeår.

Årsak til at årstallet på dreneringen er satt til 2019 er at den ble skiftet det året på det som anses å være den viktigste delen av dreneringen, men vær klar over at deler av dreneringen fortsatt er gammel, og har passert halvparten av forventet funksjonstid.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Deler av dreneringen er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid.

Det er ikke etablert grunnmursplast, men det er etablert perymate xps grunnmursplater med drenerende spor. Dette bidrar til å redusere fuktpåkjenningen på grunnmuren. Det er ikke etablert tetting/beslag over disse platene, og fukt kan ved regnvær komme inn bak platene.

Søk med kapasitiv fuktmåler viser svakt forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak:

Det bør etableres grunnmursplast, og beslag som tetter over perymate-platene bør etableres for å hindre fukt i å komme inn bak platene.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Inspeksjonen er berenset til synlige deler.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er en liten skjevhet i øverste rekke av støttemuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemuren bør rettes opp.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsoverslaget knyttes kun til terrengjusteringr, og ikke til eventuelt merarbeid på grunn av markterrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør er fra byggeår. Vannledninger er fra 2019.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør undersøkes om det er tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene. Det er ikke avdekket avvik, men det er heller ikke mulig å kontrollere med sikkerhet at det er etablert tilfredsstillende brannskille.

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

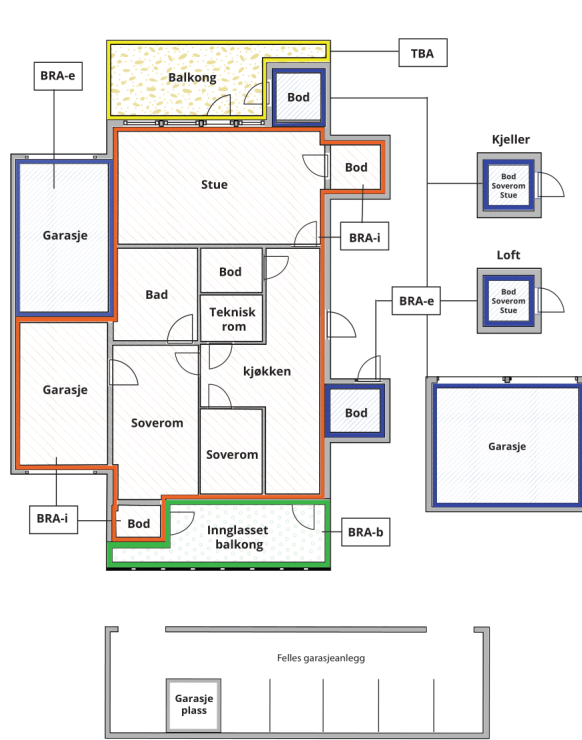
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 7 | | 7 | |
| SUM | | 7 | | | |
| SUM BRA | 7 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | 66 | | | 66 | 30 |
| Etasje | 66 | | | 66 | 27 |
| SUM | 132 | | | | 57 |
| SUM BRA | 132 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod, bod 2, bod 3 | | |
| Etasje | Vindfang, toalettrom, soverom, stue/kjøkken | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det som på tegning er et kott i underetasjen er nå tatt i bruk som deler av vaskerommet og badet. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 24.4.2026 | Tommy Berg | Takstingeniør |
| | Frank Bragstad | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 5006 STEINKJER | 96 | 316 | | 0 | 412.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Øvre Sørliveg 17A

Hjemmelshaver

Utheim Eystein, Bragstad Frank Asmunn, Steinkjer
Tomteselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Sørليا, ca 3,5 km sør for Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår opplyst i egenerklæringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Boden er forholdsvis ny, og ikke vedlikeholdt siden det ble oppført.

Normalt vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å fuksikre vegger mot terreng.

Beskrivelse

Det er etablert en enkel bod. Boden har bjelkelag i tre og tregulv. Vegger og bindingsverk utvendig kledd ved stående panel og et pulttak tekke² med papp.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport | 15.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 22.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 22.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 04.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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