

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Mølsknesvegen 39 , 7525 FLORNES

 STJØRDAL kommune

 gnr. 331, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22258-1103

Referansenummer: NY1956

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Nikolai Halse



HalseTakst

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.

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Nikolai Halse".

Nikolai Halse
Ekstern Takstingeniør
post@halsetakst.no
978 95 569



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

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Beslag renner og nedløp av plastbelagt metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen i saltaksform med sperrekonstruksjon og A-takstoler.
Vinduer med karmen av tre og 2 og 3 lags glass fra varierende årstall.
Entréddør med karmen av tre, sikkerhetslås og glassfelt. Balkongdører med karmen av tre og 2-lags glass.
Veranda med bjelkelag belagt med terrassebord og rekkverk i tre.
Konstruksjonen er etablert på pilarer av betong og er innfesting i veggliv.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, MDF-plater og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og Tak-ess plater.
Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Boligen har pusset og malt elementpipe fra byggeår. Lukket ildsted i kjellerstue og stue.

Rom under terreng:

Heltre furugulv med varme. Vegger og himling av trepanel.
Bygningen har krypkjeller under deler av bolig med adkomst via luke i vegg i kjeller. Ventilasjon av rommet via ventiler i vegg.
Boligen har trappeløp med rekkverk i lakkert tre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har naturlig ventilasjon med ventil på vegg.

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er ventilert via elektrisk styrt vifte på vegg og tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv belagt med belegg. Tapetserte vegger og Tak-ess plater i himling. Gulvstående toalett og vegghengt servant med ettgreps armatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med lufteventiler på vegg.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1999 plassert i bod.
Elektrisk anlegg med åpen forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i bod hovedetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har grunnmur av betongstein.

Utvendig vannrør av plast fra byggeår med offentlig tilknytning via private stikkledninger. Utvendig avløpsrør av plast fra 2015 tilknyttet felles anlegg med septiktank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Kjelleretasje er innredet etter byggeår. De endringene som er utført er søknadspålydende og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

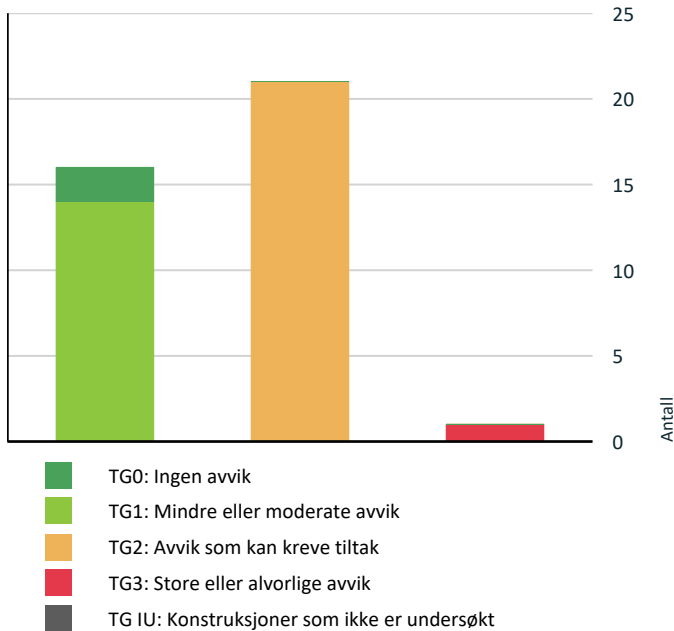
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

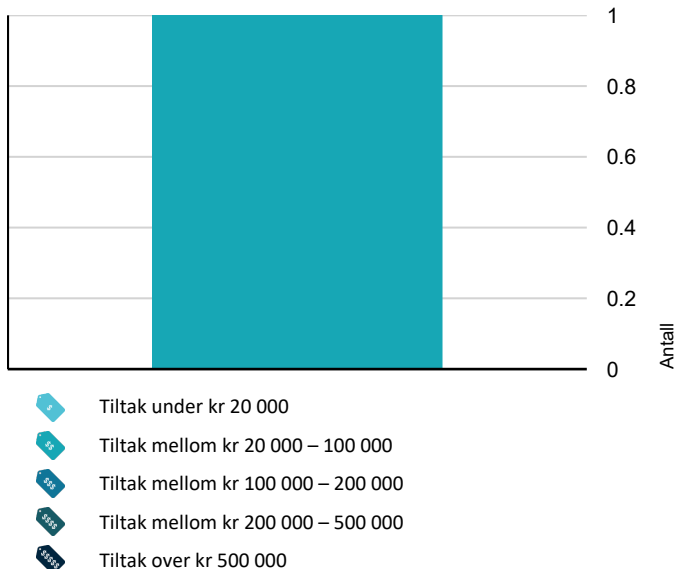
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - TG 3

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist råteskader i begrenset omfang i vindu i vaskerom. Videre er det registrert høy slitasjegrad på enkelte vinduer på nordvendt fasade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved visuell besiktigelse er det påvist svertesopp og stedvis fuktskjolder i rupanel og sponplategulv.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere vinduer, spesielt på fasader vendt mot nord og vest er preget av høy slitasje i karmen, omramming og beslag



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør fra byggeår er preget av høy slitasje.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Dekke og rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold og slitasje.

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

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I forbindelse med hulltaking i utforet vegg mot terreng er det påvist bruk av dampsperre/plast. I uinnredet bod er det synlig overflater av betong og betongstein med stedvis saltutslag i gulv og vegger.

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

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

Avvik gjelder vannrør fra byggeår.

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

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

Avvik og konsekvens gjelder kun eldre avløpsrør fra byggeår.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Basert på innemiljø, klima og dagens bruk vurderes ventilasjon på stue og ett soverom som mangelfull. Stue har begrenset med ventiler for gjennomlufting, og ett soverom mangler ventilasjon utover lufteventil i vindu.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke etablert utvendig fuktsikring av grunnmur.

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

Det er avvik:

Det regnet på befaringsdagen og det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

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

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Bod > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen er fra byggeår og stedvis preget av hakk og svelleskader i benkeplate, fronter og skrog.

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er avvik:

Våtromsplater er ikke tilstrekkelig fuget i alle skjøter og mangler fugging mellom plater i våtsone over servant.

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Gulvbelegg er fra byggeår og preget av alder og slitasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre innredning er preget av alder og slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel fra 1998. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag renner og nedløp av plastbelagt metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasader fremstår som godt vedlikeholdt uten vesentlige avvik eller behov for tiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i saltaksform med sperrekonstruksjon og A-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved visuell besiktigelse er det påvist svertesopp og stedvis fuktskjolder i rupanel og sponplategulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av redusert/manglende adkomst til deler av loft er det ikke mulig gjennomføre fuktmålinger, men ved visuell inspeksjon er det ikke indikasjoner for at forhold er pågående. Med bakgrunn i tekkingsalder og redusert/manglende adkomst anbefales det ytterligere undersøkelser av loftet.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmen av tre og 2 og 3 lags glass fra varierende årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vinduer, spesielt på fasader vendt mot nord og vest er preget av høy slitasje i karmen, omramming og beslag

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har vesentlig behov for overflatebehandling samt utskifting av beslag, det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer har utskiftingsbehov.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - TG 3

Beskrivelse

Vindu med karmen av tre og 3 lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i begrenset omfang i vindu i vaskerom. Videre er det registrert høy slitasjegrad på enkelte vinduer på nordvendt fasade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av råteskadet vindu. Det anbefales også utskifting av vinduer med høy slitasjegrad for å opprettholde funksjon og begrense risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør med karmen av tre, sikkerhetslås og glassfelt. Balkongdører med karmen av tre og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør fra byggeår er preget av høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av balkongdør må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med bjelkelag belagt med terrassebord og rekkverk i tre. Konstruksjonen er etablert på pilarer av betong og er innfesting i veggliv.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dekke og rekkverk bærer preg av manglende vedlikehold og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak i form av overflatebehandling og utskifting av enkelte bygningsdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, MDF-plater og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og Tak-ess plater. Overflater fremstår med forventbar slitasje uten nevneverdig avvik eller behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i kjellerstue i kjeller er målt til 5 mm og 7 mm. Totalt avvik i stue og gang i hovedetasje er målt til 12 mm og 10 mm. Det er ikke registrert avvik utover toleransekrav.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pusset og malt elementpipe fra byggeår. Lukket ildsted i kjellerstue og stue. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Heltre furugulv med varme. Vegger og himling av trepanel. Hulltaking er foretatt i kjellerstue og relativ fuktighet er målt til 63% ved ca. 13 grader. Det er ikke målt avvik ut over tilleransekrav.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

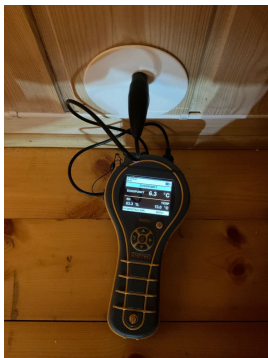
I forbindelse med hulltaking i utforet vegg mot terreng er det påvist bruk av dampsperre/plast. I uinnredet bod er det synlig overflater av betong og betongstein med stedvis saltutslag i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Saltutslag på synlig konstruksjon av mur/betong er tegn til fuktvandring i konstruksjonen. Bruk av dampsperre på vegger mot terreng er ikke en god løsning da det kan oppstå kondens, og magasinering av fukt i lukket konstruksjon med påfølgende skadeutvikling. Utlekede vegger mot terreng er generelt å anse som risikokonstruksjoner og det anbefales å holde grunnmur eksponert og sikre god ventilering.



TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under deler av bolig med adkomst via luke i vegg i kjeller. Ventilasjon av rommet via ventiler i vegg. Det gjøres oppmerksom på at veggventiler er lukket og bør åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trappeløp med rekkverk i lakkert tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og finérdører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er i følge selger av fuktbestandig MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er avvik:

Våtromsplater er ikke tilstrekkelig fuget i alle skjøter og mangler fuging mellom plater i våtsone over servant.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktoptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfull utførelse kan medføre at garanti for våtromsplatene bortfaller. Ved direkte eksponering for vannsøl kan levetiden bli redusert. Lokale utbedringer vurderes mulig uten å påvirke øvrig tettesjikt. Bruk av tett dusjkabinett vil redusere vannbelastningen på veggene og kan bidra til å opprettholde funksjon over lengre tid.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 19 mm. Det er i tillegg tett oppkant ved dør målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via elektrisk styrt vifte på vegg og tilluft via spalte mellom dørbled og terskel.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom/garderobe. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 39% ved ca. 16 grader. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har himlingsplater.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 15 mm på det laveste punktet. Det er i tillegg tett oppkant ved dør målt til 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Gulvbelegg er fra byggeår og preget av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ikke påvist avvik som medfører fare for lekkasje, men utskifting av overflater må påregnes på sikt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning er preget av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fremstår i brukbar stand med normal slitasje ut fra alder, men utskifting bør påregnes på sikt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himling, og tilluft via spalte i dørbled.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende kjøkken. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 34% ved ca. 21 grader. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > BOD

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen er fra byggeår og stedvis preget av hakk og svelleskader i benkeplate, fronter og skrog.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Til tross for påviste avvik fremstår kjøkkeninnredningen i tilfredsstillende bruksstand. Utskifting kan vurderes på sikt.

HOVEDETASJE > BOD

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv belagt med beleg. Tapetserte vegger og Tak-ess plater i himling. Gulvstående toalett og vegghengt servant med ettgreps armatur.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder vannrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast. Avløpsrør tilknyttet bad og toalettrom, samt synlige avløpsrør i krypkjeller, er fra ca. år 2000. Øvrige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Avvik og konsekvens gjelder kun eldre avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med lufteventiler på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Basert på innemiljø, klima og dagens bruk vurderes ventilasjon på stue og ett soverom som mangelfull. Stue har begrenset med ventiler for gjennomlufting, og ett soverom mangler ventilasjon utover lufteventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima. Ventilasjonen i stue er utilstrekkelig og bør forbedres og det anbefales etablert veggventil i alle rom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1999 plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg med åpen forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i bod hovedetasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det foreligger kontrollrapport fra 2014 og det er i følge selger ikke utført arbeid på det elektriske anlegget siden.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg, anbefales det i forbindelse med eierskifte av boligen alltid en kontroll av el-anlegget av kvalifisert fagperson. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygnings sakkyndiges kontrollpunkter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert utvendig fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng fremstår i hovedsak jevnt rundt bygningen og det er ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det regnet på befaringsdagen og det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet og tiltak bør ses i sammenheng med punkt for "Fuktsikring og drenering".

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vannrør av plast fra byggeår med offentlig tilknytning via private stikkledninger. Utvendig avløpsrør av plast fra 2015 tilknyttet felles anlegg med septiktank.

Vurdering av avvik:

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

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 bygnings sakkyndige 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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Kjellerstue og soverom i kjelleretasje har ikke tilfredstillende rømningsvei. For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boliger og leiligheter som ligger i 1. og 2. etasje. Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn fra grunnen, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og helse. Måling gir trygg dokumentasjon på radonnivået i boligen og er et viktig grunnlag for eventuelle tiltak.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres for sikker ferdsel i trappen.

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

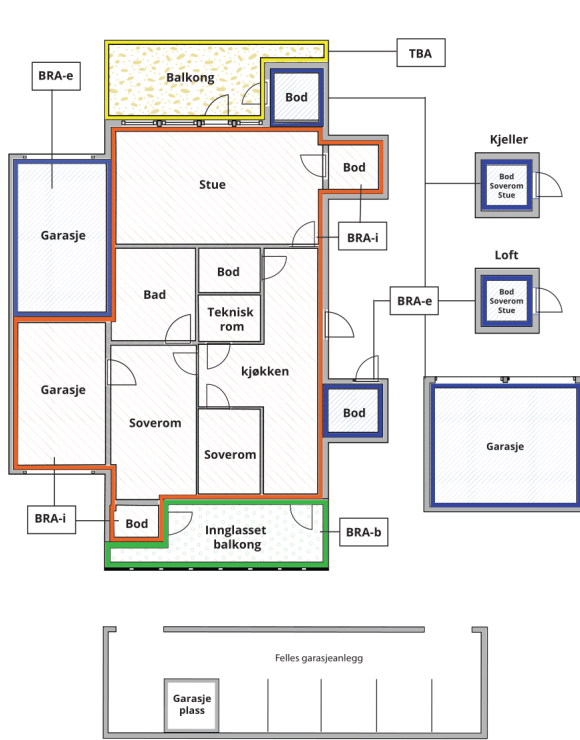
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	118			118	40
Kjeller	67			67	
SUM	185				40
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, gang, soverom, bod, bod 2, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, toalettrom, bod		
Kjeller	Kjellerstue, gang, soverom, bod, bod 2		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023+AC2024. Ingen hindringer ved oppmålingen. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Kjelleretasje er innredet etter byggeår. De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		84		84	
SUM		84			
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Carport, isolert verksted, garasje, vedskjul	

Kommentar

Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar

Enebolig

Areal og fordeling i henhold til gammel arealstandard:3940:2012. Hovedetasje: P-rom 98 m² / S-rom 14 m². Kjelleretasje: P-rom 53 m² / S-rom 14 m². P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon - og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	331	30		0	1095.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mølsknesvegen 39

Hjemmelshaver

Fossbakk Odd Palmer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Flora i Stjørdal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp tilknyttet felles septikanlegg fordelt på flere enheter i området.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt med gruslagt gårdsplass, opparbeidet med biloppstillingsplass, plenarealer, beplantning og veranda. Frittstående garasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på frittliggende bygninger og tilstandsgraden er satt ut ifra et helhetlig inntrykk av konstruksjonen.

Bygget fremstår med forventbar slitasje i forhold til alder. Det er ikke påvist avvik eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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	20.04.2026		Finnes ikke		Nei
Plantegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026	Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.	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.