

# Tilstandsrapport



Enebolig



Heggevegen 27, 7715 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 196, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m<sup>2</sup> BRA-i: 193 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 21983-1144

Referansenummer: AH9319

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

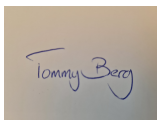
## Norconsult Norge AS

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



Norconsult

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1941.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Enebolig - Byggeår: 1941

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige. En slik inspeksjon har sine begrensninger og uoppdagede avvik kan forekomme. Taktekkingen bør derfor undersøkes nærmere når det er mulig for å utelukke avvik.

Taktekkingen ble skiftet i 2009, om undertak ble skiftet samtidig er ukjent.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Alder basert på at dette ble skiftet samtidig som taktekkingen.

Det opplyses om at inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Dette medfører at inspeksjonen har sine begrensninger, og uoppdagede avvik kan forekomme.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner vil ikke være oppdaget.

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

Det er foretatt lokale utskiftinger/utbedringer ved påbygg og vindusskifter.

Plassbygde takstoler. Isolert i undergurter mot underliggende etasje.

Det er adkomst til loft via luke i gang i 2. etasje. Det er ikke stige på luken, så inspeksjonen er begrenset til å være tatt stående på en gardintrapp i luken.

Deler av konstruksjonen er igjenkledd og bare innsisert fra underliggende himling.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er noen vinduer fra 1977

Vinduer i sokkel er skiftet i 2018.

Vinduer skiftet i 1. etasje i perioden 2008 til 2018.

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.

Balkongdøren har kobla glass og er meget gammel.

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.

Det er etablert en takterrasse i betong over garasje.

Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater, trepanel og malte overflater.

Overflatene er av varierende alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovn av nyere type, men alder er ukjent.

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har betong/mur og panel.

Vegger med panel har fått dette etter byggeår, men det er ukjent når.

Det er ikke foretatt hulltaking, men det er fuktsøkt på fritt eksponerte murflater og det er foretatt piggmåling i trevirke mot mur helt inne ved trapp. Dette gjorde hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er sannsynligvis en blindkjeller under tilbygg til kjøkkenet.

Boligen har malt tretrapp med belegg på inntrinn.

Boligen har malt tretrapp med belegg på inntrinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder, der noen er meget gamle.

Manglende rekkverk ved trapp i 2. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte av nyere dato.

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

#### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent.

Veggene har fliser og malt strie. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og en dusj med forheng.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblelement gjør at hulltaking er foretatt mot et området som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Kjøkkeninnredningen er skiftet, men det er ukjent når.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer.

Det opplyses om at vaskemaskin for klær er etablert på rommet.

Innredningen er montert i

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannledningene er av varierende alder.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

# Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrørene er av varierende alder.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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 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 soverom i 2. etasje og et sikringsskap i vindfang i sokkel.

Skjult/åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Det opplyses om at brannslukningsapparat i utleiedel er lite, og at et større apparat bør skaffes.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1941.

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

Store deler av grunnmuren er utvendig kledd med fasadeplater eller er under terreng, så utvendig inspeksjon er meget begrenset.

Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendige synlige deler.

Forstøtningsmurer er av naturstein, betongstein og betong.

Boligen står i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1941. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har kun motatt fasadetegninger, og delvis plantegninger av kjeller. Da undertegnede ikke har mottatt fullstendige plantegninger er det ikke mulig å fastslå om boligen og boligens bruk er etter godkjente tegninger. Dette bør derfor om mulig undersøkes nærmere.

## Garasje

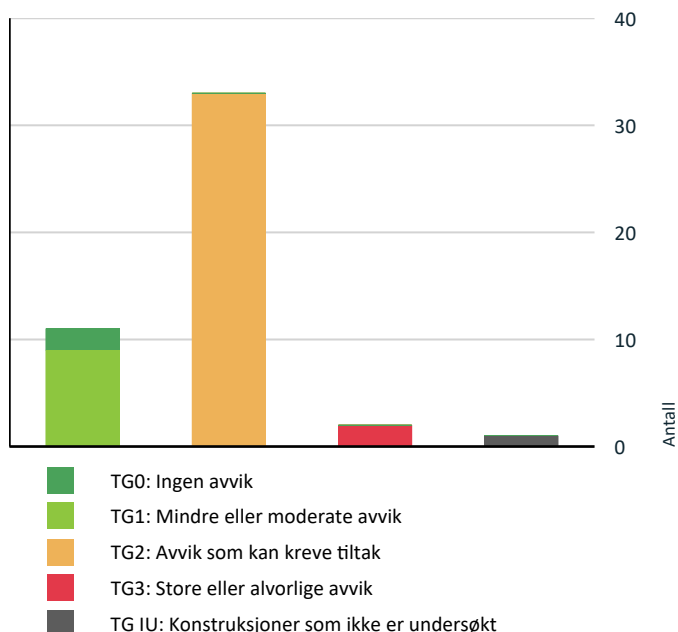
- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.



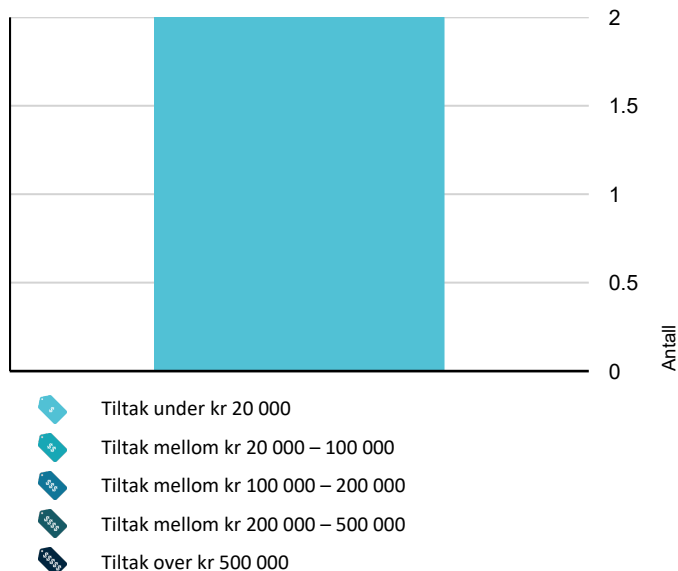
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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

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.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### 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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres avvik på flere rom. Avvikene varierer i størrelse.

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.

Det registreres en markant høydeforskjell på kjøkkenet mellom opprinnelig del og tilbygg. Dette skyldes sannsynligvis feilmålinger ved etablering av tilbygget.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke etablert rekkverk ved trappeutsparing i 2. etasje.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Fra loftet kan det se ut til at tidligere takteking av metallplater fungerer som undertak. Det er ukjent om det er etablert annet undertak over disse.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ingen tilsynsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Bortledning av takvann er delvis mangelfull.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det registreres noe værslitt kledning. Det er ved stikkkontroll registrert at det stedvis mangler musetetting.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Yttertak har nedbøyning.

Det registreres spor etter mus (muselort).

Undertegnede kom seg ikke opp på loftet pga sikkerhetshensyn, så inspeksjonen er begrenset til område synlig fra gardintrapp i luken. Dette medfører at mye av loftet ikke er inspisert, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes. Vær klar over denne risikoen.

Ved piggmåling i trevirke med fuktmerke ved luken måles tørt trevirke, og forholdet anses derfor som gammelt.

Det er gamle takplater av metall som ligger som undertak på loftet.

Det er ukjent om det er etablert dampsperre mellom 2. etasje og loft.



### 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.

Enkelte vinduer er meget gamle, og har tilhørende slitasje.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør til utleiedel tar i karm/terskel. Balkongdør har nådd en meget høy alder.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik:

Det er for langt overheng fra drager og ut til ytterkant balkong. Dette kan føre til nedbøyning/skjevheter.



### Utvendig > Terrasse over garasje

[Gå til side](#)

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



# Sammendrag av boligens tilstand



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende listverk.  
Det registreres stedvis noe større slitasje/skader på eldre overflater.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Det registreres forhøyede fuktverdier på betonggulv og grunnmur ved bruk av kapasitiv fuktmåler.  
Ved piggmåling i trevirke mot mur ved trapp måles det opp mot 21 vektprosent fukt, noe som tilsvarer fuktig trevirke. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



## Innvendig > Trapp til kjeller/sokkel

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte dører tar. karm/terskel og er trege å åpne/lukke.



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



## 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 ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.  
Det er registrert grunnmursplast på grunnmur mot sør. Denne ble etablert da det ble etablert en ny mur utenpå den gamle på samme vegg i ca 2008. Om dreneringen på sørvegg ble skiftet samtidig er ukjent. Det er ikke registrert grunnmursplast rundt boligen forøvrig.  
Det måles forhøyede fuktverdier på rom under terreng, noe som tyder på redusert effekt på dreneringen.



## Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.  
Det registreres sprekker av varierende størrelser på natursteinsmur nede i hagen.



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Svertesopp er registrert



## Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



## Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er smurt over klemring.



## Spesialrom > 1. 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.



## Kjøkken > Sokkel > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er avvik:

Avtrekket har begrenset funksjon.



## Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Svertesopp er registrert



## Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



## Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Det er ikke etablert tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulv.



## Våtrom > Sokkel > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



## Våtrom > Sokkel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktsøk registreres det noe forhøyede fuktverdier i våtsone, men dette kan skyldes fukt i limsjikt mellom flis og membran, uten at det kan bekreftes med sikkerhet.

Ved hulltaking ble det registrert bruk av dampsperre/plastikk i skillevegg mot bad. Dette er ikke en anbefalt løsning da dette vil føre til at eventuell fukt i konstruksjonen magasineres i stedet for å luftes ut.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1941

**Anvendelse**  
Boligformål.

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Jevnlig vedlikeholdt, men fortsatt noe tiltaksbehov.

### Kommentar

Basert på opplysninger gitt i tidligere tilstandsrapport.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1988 | Tilbygg       | Boligen ble tilbygd med garasje og vindfang. Årstall basert på tegninger og godkjenning datert 26/5-1988.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2009 | Tilbygg       | Boligen ble tilbygd for å få større kjøkken. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2019 | Modernisering | Etablerte fasadeplater på grunnmur i sokkel. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2022 | Modernisering | Byttet oppvaskkum på kjøkken. Og etablerte ny spotskinne på kjøkken. Spotskinne etablert av ElektroNor. La laminatgulv og malte opp det ene soverommet i 2. etasje. Deler av utleiedel i sokkel er renoveret. Innmat i eksisterende sikringsskap ble skiftet og lite skap i sokkel ble etablert. Arbeid på elanlegget utført av ElektroNor. Opplyst på befaringen. |
| 2023 | Modernisering | Byttet garasjeport. Opplyst på befaringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2025 | Modernisering | Nytt rekkverk og ny trapp ned fra terrasse over garasje. Opplyst på befaringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige. En slik inspeksjon har sine begrensninger og uoppdagede avvik kan forekomme. Taktekkingen bør derfor undersøkes nærmere når det er mulig for å utelukke avvik. Taktekkingen ble skiftet i 2009, om undertak ble skiftet samtidig er ukjent.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Fra loftet kan det se ut til at tidligere takteking av metallplater fungerer som undertak. Det er ukjent om det er etablert annet undertak over disse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- 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.

Det bør om mulig gjøres nærmere undersøkelser for å avklare om det er den gamle taktekingen som fungerer som undertak, eller om det er etablert annet undertak over disse.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Alder basert på at dette ble skiftet samtidig som taktekingen.

Det opplyses om at inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Dette medfører at inspeksjonen har sine begrensninger, og uoppdagede avvik kan forekomme.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner vil ikke være oppdaget.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Bortledning av takvann er delvis mangelfull.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere burde blitt etablert da taktekingen ble skiftet. Snøfangere bør monteres for god personsikkerhet. Om dette gjøres bør det kontrolleres om takets dimensjonering er sterk nok til å tåle belastningen av liggende snø.

Nærmere kontroll av beslag på taket blr gjøres når det er mulig.

Takrenner bør kontrolleres for lekkasjer når det er nedbør.

## TG 2 Veggkonstruksjon

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

Det er foretatt lokale utskiftinger/utbedringer ved påbygg og vindusskifter.

### Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe værslitt kledning.

Det er ved stikkkontroll registrert at det stedvis mangler musetetting.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Musesperre må etableres.

Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Plassbygde takstoler. Isolert i undergurter mot underliggende etasje.

Det er adkomst til loft via luke i gang i 2. etasje. Det er ikke stige på luken, så inspeksjonen er begrenset til å være tatt stående på en gardintrapp i luken.

Deler av konstruksjonen er igjenkledd og bare inspisert fra underliggende himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Yttertak har nedbøying.

Det registreres spor etter mus (muselort).

Undertegnede kom seg ikke opp på loftet pga sikkerhetshensyn, så inspeksjonen er begrenset til område synlig fra gardintrapp i luken. Dette medfører at mye av loftet ikke er inspisert, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes. Vær klar over denne risikoen.

Ved piggmåling i trevirke med fuktmerke ved luken måles tørt trevirke, og forholdet anses derfor som gammelt.

Det er gamle takplater av metall som ligger som undertak på loftet.

Det er ukjent om det er etablert dampsperre mellom 2. etasje og loft.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å finne ut av et eventuelt omfang av mus, og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Da inspeksjonen av loftet er meget begrenset må det gjennomføres en inspeksjon av hele loftet når det er mulig for å utelukke eventuelle uoppdagede avvik.

Det bør undersøkes om det er etablert dampsperre mellom 2. etasje og loft. Om det mangler bør det etableres.

Forholdet med nedbøyning bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er noen vinduer fra 1977

Vinduer i sokkel er skiftet i 2018.

Vinduer skiftet i 1. etasje i perioden 2008 til 2018.

### Vurdering av avvik:

- 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.

Enkelte vinduer er meget gamle, og har tilhørende slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak for å hindre fuktopptrekk i omrammingsbord anbefales utført.

## TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Balkongdøren har kobla glass og er meget gammel.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør til utleiedel tar i karm/terskel.

Balkongdør har nådd en meget høy alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører må justeres.

Pga alder må balkongdøren påregnes skiftet i nærliggende fremtid.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er for langt overheng fra drager og ut til ytterkant balkong. Dette kan føre til nedbøyninger/skjevheter.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Forholdet med overheng bør observeres over tid, og tiltak mot fremtidige skjevheter kan ikke utelukkes.

## TG 2 Terrasse over garasje

Det er etablert en takterrasse i betong over garasje.

Årstall: 1988

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverket er nylig skiftet, og burde derfor vært 100 cm høyt for å tilfredsstille dagens krav.

## TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trappen er ny og skal derfor tilfredsstille dagens krav til rekkverk. Rekkverket må derfor forhøyes og åpninger reduseres.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater, trepanel og malte overflater.

Overflatene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende listverk.

Det registreres stedvis noe større slitasje/skader på eldre overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende listverk bør etableres.

Slitte/skadede overflater bør skiftes eller utbedres.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres avvik på flere rom. Avvikene varierer i størrelse.

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.

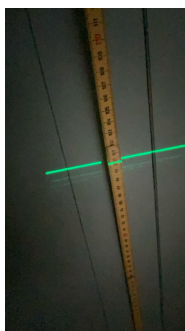
Det registreres en markant høydeforskjell på kjøkkenet mellom opprinnelig del og tilbygg. Dette skyldes sannsynligvis feilmålinger ved etablering av tilbygget.

## 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:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt eller om det er under utvikling. Da det ikke er unormalt for boliger av sådan alder å ha slike skjevheter i bjelkelaget, og det ikke er umiddelbare behov for tiltak er det satt «Under 20000,-» på kostnadsoverslaget.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovn av nyere type, men alder er ukjent.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

For utfyllende informasjon henvises det til rapport fra brann/feiervesen.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel.

Vegger med panel har fått dette etter byggeår, men det er ukjent når.

Det er ikke foretatt hulltaking, men det er fuktsøkt på fritt eksponerte murflater og det er foretatt piggmåling i trevirke mot mur helt inne ved trapp. Dette gjorde hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

# Tilstandsrapport

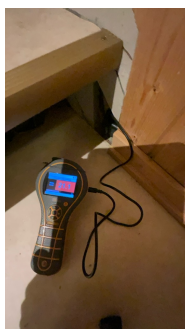
Det registreres forhøyede fuktverdier på betonggulv og grunnmur ved bruk av kapasitiv fuktmåler.

Ved piggmåling i trevirke mot mur ved trapp måles det opp mot 21 vektprosent fukt, noe som tilsvarer fuktig trevirke. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Tiltak mot fukt kan ikke utelukkes.



## Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er sannsynligvis en blindkjeller under tilbygg til kjøkkenet.

Årstall: 2009

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør om mulig kontrolleres om det med sikkerhet er en krypkjeller under tilbygget, og om det er det bør det etableres adkomst for kontroll av denne.

## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg på inntrinn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## Trapp til kjeller/sokkel

Boligen har malt tretrapp med belegg på inntrinn.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.  
Dørene er av varierende alder, der noen er meget gamle.

## Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar. karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold av dører må påregnes pga alder.

## Andre innvendige forhold

Manglende rekkverk ved trapp i 2. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk ved trappeutsparring i 2. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må etableres for god personsikkerhet.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av et enkelt rekkverk i tre som lages på plassen, og ikke til rekkverk produsert av møbelsnekker.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

## Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er smurt over klemring.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte av nyere dato.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## SOKKEL > BAD

### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Alder på badet er ukjent.

## SOKKEL > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt strie. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

## SOKKEL > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## SOKKEL > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Ved en fremtidig renovering må tilfredsstillende tettesjikt etableres ved rørgjennomføringer i gulv.



## SOKKEL > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og en dusj med forheng.

## SOKKEL > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

## SOKKEL > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, fellesarealer eller annen fastmontert inventar/møblelement gjør at hulltaking er foretatt mot et området som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktsøk registreres det noe forhøyede fuktverdier i våtsone, men dette kan skyldes fukt i limsjikt mellom flis og membran, uten at det kan bekreftes med sikkerhet.

Ved hulltaking ble det registrert bruk av dampsperre/plastikk i skillevegg mot bad. Dette er ikke en anbefalt løsning da dette vil føre til at eventuell fukt i konstruksjonen magasineres i stedet for å luftes ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet med fukt bør observeres over tid. Det kan ikke utelukkes at det må foretas tiltak mot fukt.

Plast i delingsvegg bør ved en eventuell fremtidig renovering fjernes.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er skiftet, men det er ukjent når.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SOKKEL > STUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer. Det opplyses om at vaskemaskin for klær er etablert på rommet. Innredningen er montert i

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### SOKKEL > STUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

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

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er avvik:

Avtrekket har begrenset funksjon.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Funksjon på avtrekket bør utbedres.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**



# Tilstandsrapport

## Toalettrom

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Vannledningene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 25 år) 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.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Avløpsrørene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- 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

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### 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.

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

*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.*

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 soverom i 2. etasje og et sikringsskap i vindfang i sokkel.

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**

**Det er foretatt arbeider på anlegget etter 1999. Dokumentasjon på boligmappa.no**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det ble utført en elkontroll 29/1-2025, og det foreligger ikke avvik på anlegget. En ny kontroll alt nå anses derfor som unødvendig.

## Tegning Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

Det opplyses om at brannslukningsapparat i utleiedel er lite, og at et større apparat bør skaffes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslerer?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1941.

### 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 ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert grunnmursplast på grunnmur mot sør. Denne ble etablert da det ble etablert en ny mur utenpå den gamle på samme vegg i ca 2008. Om dreneringen på sørvegg ble skiftet samtidig er ukjent.

Det er ikke registrert grunnmursplast rundt boligen forøvrig.

Det måles forhøyede fuktverdier på rom under terreng, noe som tyder på redusert effekt på dreneringen.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Dreneringen bør kontrolleres nærmere og eventuelle tiltak vurderes deretter.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Store deler av grunnmuren er utvendig kledd med fasadeplater eller er under terreng, så utvendig inspeksjon er meget begrenset. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendige synlige deler.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein, betongstein og betong.

### Vurdering av avvik:

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

Det registreres sprekker av varierende størrelser på natursteinsmur nede i hagen.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Terrengforhold

Boligen står i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres forskriftsmessig fall ut fra grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1941. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

Tidspunkt for bytte av avløpsledninger nærmer seg.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

### Kommentar

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Noe vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Det er etablert en enkel garasje som brukes som bod. Det er delvis støpt dekke og delvis Tregulv i garasjen. Det er vegger av treverk som er utvendig kledd med stående panel. Garasjen har saltak takket med metallplater. Vindu med kobla glass og en vippeport i treverk der det er etablert en dør i porten. 

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

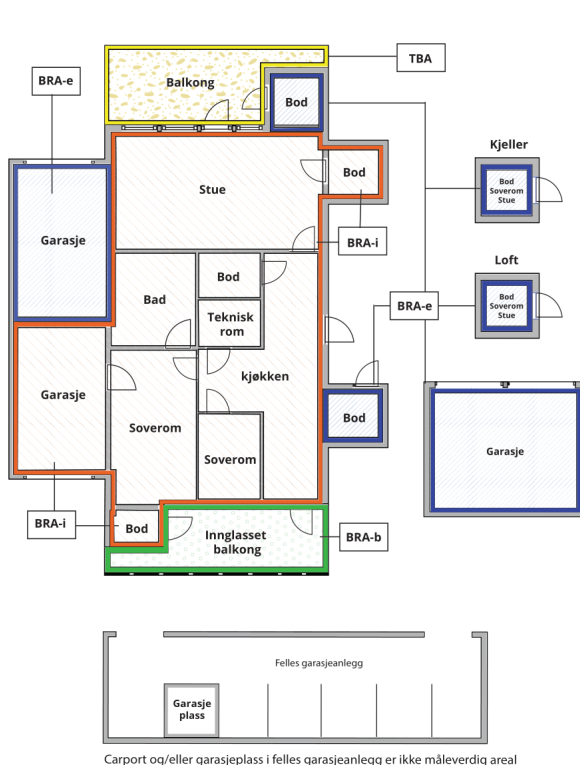
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 50                            |                             |                            | 50  |                                 |
| 1. etasje      | 79                            |                             |                            | 79  | 35                              |
| Sokkel         | 64                            | 16                          |                            | 80  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>193</b>                    | <b>16</b>                   |                            |     | <b>35</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>209</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omklingsrom           |                             |                            |
| 1. etasje | Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue |                             |                            |
| Sokkel    | Gang, gang 2, bod, bod 2, annet, stue/kjøkken, bad, soverom     | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Deler av arealene i 2. etasje regnes ikke som målbare pga lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Undertegnede har kun mottatt fasadetegninger, og delvis plantegninger av kjeller. Da undertegnede ikke har mottatt fullstendige plantegninger er det ikke mulig å fastslå om boligen og boligens bruk er etter godkjente tegninger. Dette bør derfor om mulig undersøkes nærmere.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet var vanskelig å måle nøyaktig da det er stablet mye ved langs den ene ytterveggen. Areal kan derfor avvike noe.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet var vanskelig å måle nøyaktig da det er stablet mye ved langs den ene ytterveggen. Areal kan derfor avvike noe.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 168        | 41         |
| Garasje  | 0          | 17         |

### Kommentar

Enebolig

Deler av arealene i 2. etasje regnes ikke som målbare pga lav takhøyde.

Garasje

Arealet var vanskelig å måle nøyaktig da det er stablet mye ved langs den ene ytterveggen. Areal kan derfor avvike noe.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 21.10.2025 | Tommy Berg     | Takstingeniør |
|            | Laila Brevikås | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5006 STEINKJER | 196  | 40   |      | 0    | 974.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Heggevegen 27

### Hjemmelshaver

Brevikås Laila

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Heggesåsen ca 1,5 km nord for Steinkjer sentrum.  
Det er gangavstand til skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

### 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

Boligen ligger i skrånende terreng, og tomten er opparbeidet med plen og busker.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 22.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport | 21.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AH9319>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon