

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grensevegen 6 , 7716 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 192, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 255 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 22588-1124

Referansenummer: IS2036

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas

Uavhengig Takstingeniør

tord@takstmidt.no

970 12 847

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong og betongstein med overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretek med saltakform, tekket med profilerte plater av metall på hoveddel og pappshingel på tilbygd del.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Renovering bad 1.- og 2. Etg i 2022.
- Nye vinduer 2.Etg 2022. Enkelte vinduer skiftet i 1.Etg i 2023/2026.
- Nye innvendige vannledninger i 2022.
- Nye innvendige avløpsrør i 2022.
- Oppgradert El-anlegg med ledningsnett, inntak og sikringsskap i 2022.
- Ny varmtvannsbereder i 2022.
- Overflater 2.Etg er pusset opp i 2022.
- Nytt kjøkken i 2.Etg i 2022.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Noe vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, utbedringer og vedlikehold må påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1960

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og en luft til luft varmepumpe.

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

1.Etg:

Bad er bygd sammen med naborom, disse rommene er på tegninger vist som Vaskerom og soverom. Kjøkken er vist på tilstøtende soverom.

Kjeller:

Det er et mindre antall boder enn som vist på tegninger.

Bemerkes om at nevnte endringer ikke er søknadspliktige endringer.

Ingen tegninger foreligger for 2.Etg.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt denne etasjen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

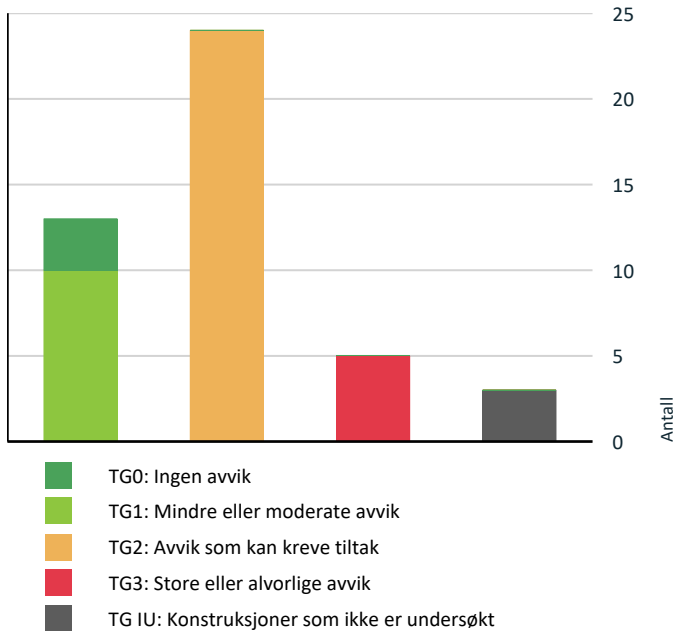
Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

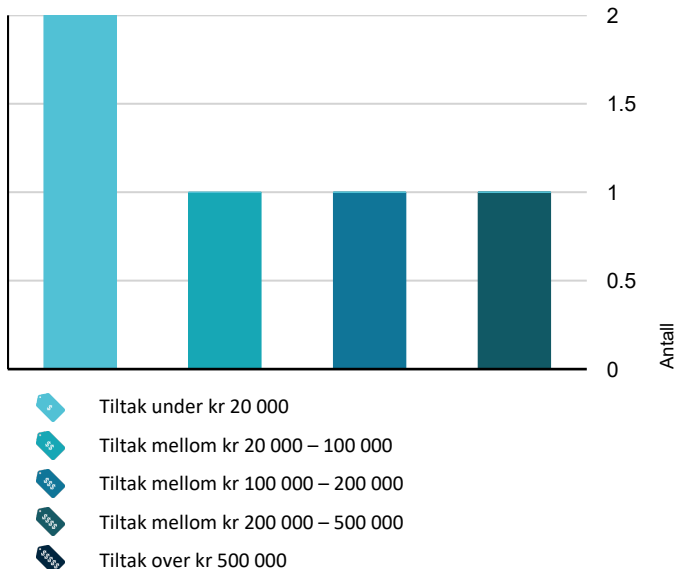
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

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](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2.Etg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører i kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er noe vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1979 Tilbygg

1998 Tilbygg Altan

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte plater av metall og pappshingel, ukjent alder på tekkingen.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast og foliert stål. Heldekkende pipebeslag over tak. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Registrert rust og misfarginger på renner og nedløp. Nedløp og renne som ikke er koblet sammen. Manglende snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.
Snøfangere anbefales montert.



TG2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp. Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

Registrert manglende kledning/beslag under vindu, punktering i vindpapp med fritt eksponert isolasjon Dette er uheldig mtp kaldtrekk og fri tilgang til bygningsdelen for skadedyr.

Evt. trekk/ utettheter andre steder i konstruksjonen er vanskelig å oppdage ved en befarings som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert luke til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med koblaglass og isolerglass som er datostemplet 1992 og 1976. Bemerkes om at vinduer på kaldloft ikke er inspisert grunnet manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene har passert halvparten av forventet levetid. Registrert fuktmerker i karmen og generelt aldersslitasjer. Malingsavskallinger, tregghet i mekanismer. Stedvis overmalte og stive pakninger.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2022, 2023 og 2026,

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre utadslående ytterdør i tre, døren har integrert glass.

Utadslående balkongdør fra kjøkken med isolerglass i høy brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på dørene. Registrert noe slarke og treghet i vrider tl balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan 1.Etg fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Trapp i tre ned til hage.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

1.Etasje

Gulv:Laminat

Vegger: Mdf plater, malt tapet og malte glatte plater.

Himlinger: Malte glatte plater og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

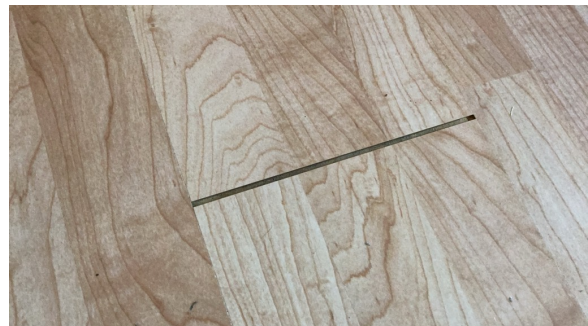
Registrert svellinger i laminat i gang og glippe i laminat på stue 1.etg.

Avskallinger i vegg på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



! TG 1 Overflater - 2.Etasje

Beskrivelse

Gulv: Laminat

Vegger: Malte glatte plater.

Tilstandsrapport

Himlinger: Malte glatte plater.
Registrert liten avskalling i vegg på soverom.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1. etasje viser et avvik på 35mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

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.

Ved oppretting av gulv vil dette medføre bla. følgende tiltak: Avretting av gulv, oppflytting av dører med evt. uttak i losholter over dører, og forsterking av bjelkelag. Nye gulvoverflater må påregnes å legg nytt med tilhørende lister på gulv og dører.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har ikke installert ildsteder. Uttak for ovn er blendert.

Om ildsted skal etableres anbefales det å ta kontakt med det lokale brannvesenet for en nærmere kontroll.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur av betong og betongstein, i all hovedsak fritt eksponerte overflater.

Støpte gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Synlig fuktinntregning i ett rom, med fuktopptrekk i trevirke på delingsvegg.

Registrert en god del saltuslag og avskallinger på vegger.

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuksikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Konsentrerte fuktskjolder kan tyde på lekkasjer gjennom kapillærbrytende sjikt på utsiden av veggen. Manglende fuksikring eller gjengrodde dremsmasser og tett dremsledning kan gi fuktskader på store deler av veggen. Symptomer er saltutslag, avskalling og blærer på nedre delen av veggen. Fuktskader nederst på veggen kan også skyldes kapillærtransport av fukt gjennom fundament som står i kontakt med fuktig byggegrunn.

Piggmålinger i etasjeskiller viser verdier opp mot 17%, dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fuktømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg/råtesopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Utbedringer og påkostninger må påregnes.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Tiltak og kostnadsestimat må sees i sammenheng med punkt "Fuksikring og drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stående vann på gulv.



Fuktopptrekk i delingsvegg.



TE2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom kjeller og 1.etasje er en svingtrapp i treverk.

Lukkede stusstrinn.

Forøvrig malt trevirke.

Innvendig trapp mellom 1.etasje og 2.Etasje er en svingtrapp i treverk.

Lukkede stusstrinn.

Tilstandsrapport

Forøvrig malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.
Dører fra boenheter og ut til trapperom er ytterdører i hvitmalt glatt utførelse.
Registrert noe treghet i dør til soverom 1.Etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Innvendige dører i kjeller

Beskrivelse

Eldre tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eldre oljefyr og varmtvannsbereder i kjeller.
Anlegget er koblet fra og ikke i bruk.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad i 2.etasje fra 2022.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har baderomsplater og himling har malte glatte plater.

Innredet med vegghegt WC, dusjkabinett og en servantinnredning.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Badet er opplyst utført av faglært. Ingen dokumentasjon foreligger med de begrensninger dette medfører.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

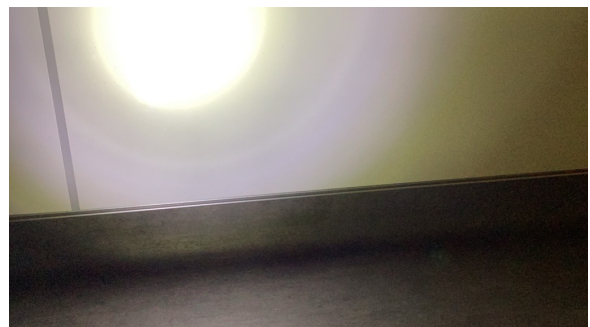
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende silikonering mellom bunnlist og baderomsplater, utsatt for fuktopptrekk i plater.

Registrert mindre avskalling på plater ved ett hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall til sluk, men ikke iht preaksperte ytelser i TEK17. Ingen oppbrett med vanntett sjikt ved terskel, dette utløser fallkrav på 1:100, noe som ikke er overholdt. Fall i dusjsonen er ikke målt pga dusjkabinettets passering.

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.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett er plassert over sluket.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ukjent bruk av evt. Sealingbag.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bemerkes om at hull var tatt på fra før, dette mtp. noe avskalling rundt hullet.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad i 1.etasje fra 2022

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har baderomsplater og himling har malte glatte plater

Innredet med gulvmontert WC, servantinredning, dusjhjørne med foldedører i glass og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Badet er opplyst utført av faglært. Ingen dokumentasjon foreligger med de begrensninger dette medfører.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt fall til sluk, men ikke iht preaksperte ytelser i TEK17. Ingen oppbrett med vanntett sjikt ved terskel, dette utløser fallkrav på 1:100, noe som ikke er overholdt. Fall for bruksvann i dusjsonen er OK.

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.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstill: 2022

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstill: 2022

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i etasje er opplyst fra 2022.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask og koketopp.
Integrerte hvitevarer.
Vannstopp og komfyrvakt montert.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test viser avtrekk fra vifte.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1.etasje fra ca.2008. Kjøkkenet er opplyst kjøpt brukt og montert i 2023.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask og koketopp.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr og et kjøleskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Kjøkkenet har normale bruksslitasjer.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Tilstandsrapport

Enkel test viser avtrekk fra vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem. Fordelerstokker er plassert i kjeller. Fordeleskap er plassert i 2.Etg
Synlig del av hovedinntak i kjeller, stoppekrane plassert på inntaket. Vannrør fra hovedinntak til påkobling rør i rør er et eldre kobberør.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.
Anlegget med rør i rør opplyst nytt i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

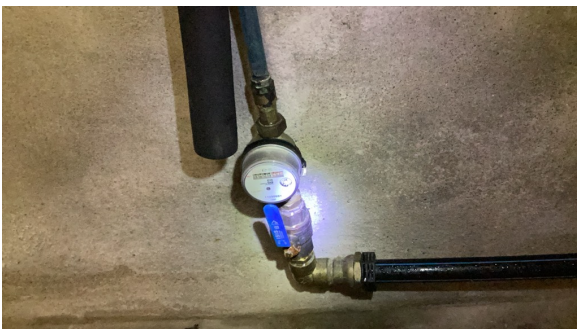
Fordelerstokker henger løst og er ikke tilstrekkelig festet. Fordelingstokker er plassert i rom uten sluk.

Eldre kobberør har passert halvparten av forventet levetid. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på kobberør men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Lokal utbedring ifm innfesting av fordelsingsstokker.



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.
Opplyst nytt i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Rørskjøter har sklidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 Ventilasjon - 2.Etg

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe av eldre dato etablert på stue 1.Etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer 167 liter og er fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG.2 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne er på ca. 200liter og er fra 1995.

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Registrert irr og vann ved påkoblingspunkt på toppen av berederen.

Berederen er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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 bygnings sakkyndig 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

Sikringssskap er plassert i kjeller, 1.etg og 2.Etg
Skapene inneholder automsikringer og måler.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Boligmappa. (ikke kontrollert)

4. 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?

Ja DLE rapport datert 19.06.2024 med registrerte avvik.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringssskap

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

Nei

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

Nei

11. 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?

Ja Registrert noe eldre anlegg i kjeller. Det er uvisst om dette fortsatt er i bruk.

Generell kommentar

Bemerkede forhold tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. Dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering rundt boligen.

Med bakgrunn i registrerte forhold på innsiden av fritt eksponerte grunnmur med fukt i kjeller, misfarging, saltutslag, avskallinger og forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdagen, indikerer dette på fuktvandring i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

Tilstandsrapport

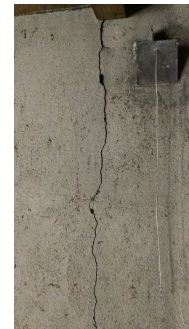
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmuren har oppnådd en alder på 66 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenghorholdene rundt boligen er flate

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings. Registrert en del kondens og noe rust på hovedinntak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Registrert utvendig påfyllingsrør for oljetank ved grunnmur.
Det foreligger ingen informasjon om oljetank er fjernet eller sanert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i forskriftene fastsatt krav om kontroll av oljetanker.
Det er eiers ansvar å sørge for at det blir gjennomført.

For tanker som tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Det skal aldri være innhold i tank som ikke er i bruk.

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Ved evt. sanering/fjerning må kostnader påregnes.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

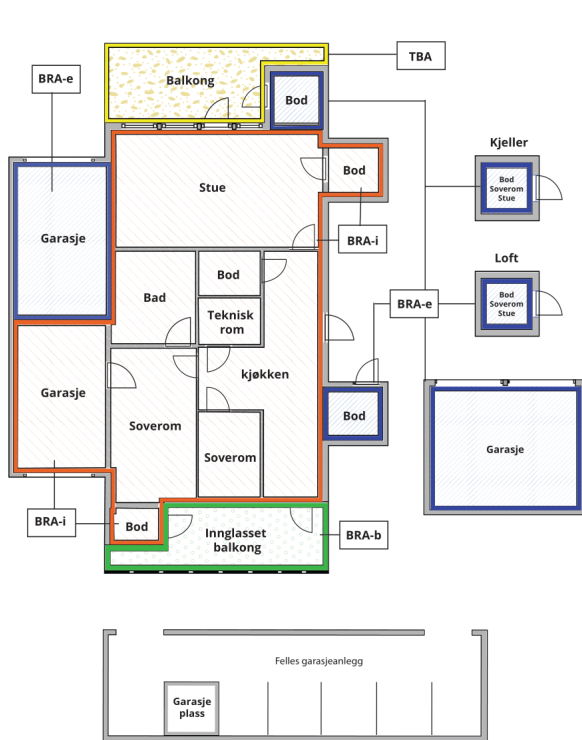
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	61			61	
1.Etasje	99			99	21
Kjeller	95			95	
SUM	255				21
SUM BRA	255				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
1.Etasje	Trapperom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, soverom 4		
Kjeller	6 boder, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.Etg:

Bad er bygd sammen med naborom, disse rommene er på tegninger vist som Vaskerom og soverom. Kjøkken er vist på tilstøtende soverom.

Kjeller:

Det er et mindre antall boder enn som vist på tegninger.

Bemerkes om at nevnte endringer ikke er søknadspliktige endringer.

Ingen tegninger foreligger for 2.Etg.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt denne etasjen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	164		0	657 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Grensevegen 6

Hjemmelshaver

Steinkjer Kommune, Falk Eiendom AS

Kommentar

Festekontrakt er ikke mottatt og gjennomgått.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Guldbergaunet.

Ca. 2km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Garasjen har ringmur i leca og støpte gulv.
Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med tømmermannskledning.
Taket er et pulttak tekket med asfaltpapp.
Tilkomst via en vippeport av tre og en tredør.

Registrert råte i undertak og takåser.

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	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.11.1979	Gjelder tilbygg	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.04.2026	Boligen er i matrikkelen registrert med en boenhet.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	02.03.1976		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	08.04.2026	Garasjen ligger på tomtegrensen til naboeiendom 192/87, samt over tomtegrensen ut mot vei iht grunnkart.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

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.