

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Guldbergaunet 8 , 7716 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 192, bnr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 20757-1230

Referansenummer: XW1997

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52509285



Norconsult 

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350

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 • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

De antatt viktigste tiltaksbehov beskrevet i stikkordsform:
Bygget har i all hovedsak overfalter fra perioden 2000 - 2019.
Utført oppgraderinger av bad, kjøkken, vinduer og dører.
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikehold, men har bruksslitasjer.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Oppgradering av bad i 2. etasje i 2015.
Nyere kjøkkeninnredning .
El-anlegg er delvis oppgradert i 2016 og 2019. Nytt sikringsskap i 2016. Videre oppgradering må påregnes.
Det må påregnes tetting mellom kledning og vinduskarmer. Ny bordkledning på gavlvegg må oppgraderes pga slitasje og råteskader.
Oppgradering av drenering må påregnes pga alder.
Noe tiltak i kjeller må påregnes pga forhøyet fuktverdier.
Taket mangler snøfangere og takstige, eldre betongstein og undertak. Oppgraderinger må utføres.
Det er utført ombygging av boder til bruksrom i kjeller.
Dagslysgrav og rømning er ikke godkjent samt tiltaket er ikke byggesøkt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
Takoppløft med tekking fra 2006.
Betongstein er ut fra opplysninger oppgradert på 1980 tallet, undertak og lekter er fra byggeåret.
Takrenner og nedløpsrør av metall.
Takrenne på takoppløft er fra 2006.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjon er helt lukket, ingen innvendig inspeksjonsluke til arealer over hanebjelke. Normal byggemåte på den tid boligen ble oppført var sperretek med taktro av bord.
Påbygget takoppløft i perioden 2005/2006.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer er montert i 2019.
Velux takvindu fabrikk malt med 2-lags glass, prefabrikkerte utvendige beslag tilpasset taktekkning, prefabrikkerte foringer og listverk..
Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass, malt to-fløyet balkongdør i tre og fabrikk malt ytterdør til kjeller.
Hovedytterdør er fra 2009, balkongdør fra 2010 og kjellerdør fra 2019.
Kjellerlem til utvendig nedgang til kjeller.
Balkong i 1. etasje mot vest. Fundamentert på jordspyd.
Impregnerte stolper, dragere og bjelkelag, spaltegolv av terrassebord. Rekkverk med stående spiler, alt materiale i rekkverk av impregnerte trevirke.
Balkong i 1. etasje mot sør.
Plassbygd trapp i impregnerte materialer til hovedinngang
Enkel plassbygd trapp til terreng fra balkong mot vest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og skifer. Malt himlinger.

Overflater er oppgradert på 2000 tallet.
Etsjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med lufteløp.
Ildsted som er registrert på skorsteinen:
Extraflame Celina pelletsovn på stua i 1.etg. og Dovre Cinderella i kjellerstua
Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue . Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.
Trapp til kjeller er en enkel malt rettløpstrapp med lukkede opptrinn, håndløper på en side.
Trapp til 2. etasje er en 180 graders svingtrapp. Trappen er malt og har rekkverk på en side. Lakkert tre i inntrinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilerings via ventil i vindu.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufteløp på pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rørsystem som er videre sammenkoblet med kobberrør.
Noen vannledninger er oppgradert samtidig med kjøkken og badet.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap mrd automatsikringer er plassert i gang 1. etasje. Deler av el-anlegget er fra byggeåret.
Brannvarsler i alle etasjer og nytt brannslukningsapparat 6 kg pulverapparat er montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen av mur mot nord er fra 2015. Utført som egeninnsats.
Takvann og drenerør er lagt i samme rør. Drenering er koblet sammen med gammel drenering til nabo.
Montert ny grunnmursplast fra såle og opp over terreng mot nord i 2015.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Flatt terreng rundt boligen
Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1952. og er fra 1952.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

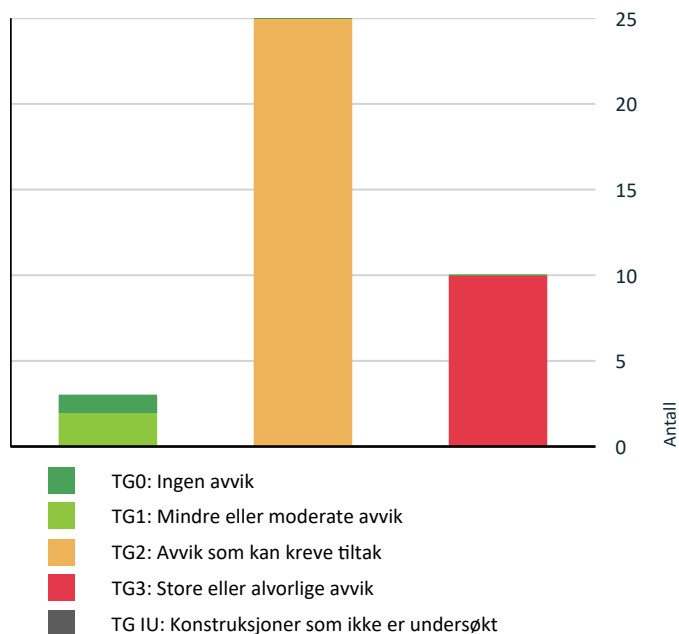
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Deler av kjeller er ombygget fra sekundær rom til primær rom.

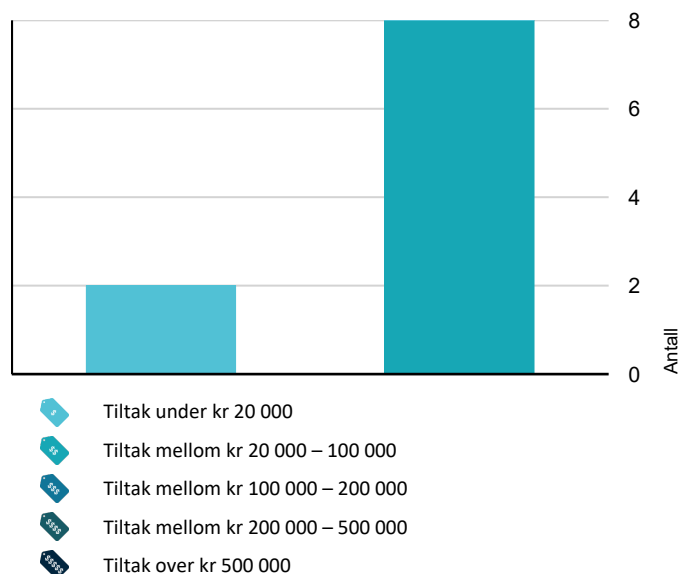
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det mangler takstige med tilkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på begge sider. Dette var ett forskriftskrav når taktekking ble oppgradert. En del malingsavflassing og rust på takrenner og krokar samt nedløpsrør. Takrenner har mye mose som reduserer effekten på takrennene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning på gavlvegg har råteskader på kledning. Registrerer redusert lufting i nedre kant av bordkledning. Det er værslitt kledning med malingsoppsprekking. Registrerer stedvis manglende musesikring i underkant av kledning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Utvendig omramminger rundt vinduer har manglende tetting mellom kledning og vinduskarm, med synlig ekspansjonsskum fra utsiden.
Det mangler beslag under vinduer i kjellermur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Dører har råteskader.

Kjellerlem er utett og har aldersskader samt noe antydning til råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trapp mangler rekkverk på begge sider.
Trapp har skjevheter og mangler god fundamentering.
Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik:

Trapp mangler rekkverk på begge sider.
Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.
Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved hulltaking i innforet yttervegg med piggmåling i bunnsvill, viser 18% vektprosent, fare for utvikling av sopp og råte.
Synlig saltutslag og forhøyet fuktverdier målt med kapasitiv fuktmåler i fritt eksponert murvegger og murgulv.
Synlig organisk vekst på forlist og laminatgulv og synlig fuktsvelling på laminatgulv mot nord/øst.
Registrerer begrenset ventilering og manglende luftgjennomstrømning i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen mangler rekkverk og håndløper.

Trappen fremstår som bratt med korte inntrinn, noe som gir redusert brukervennlighet og økt risiko for fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stoppekran i kjøkkenbenk stopper ikke vannet inn til boligen.

Vannfordelerskap på bad i 2. etasje mangler noe sikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Sikringsskap mrd automatsikringer er plassert i gang 1. etasje. Deler av el-anlegget er fra byggeåret.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Yttertaket har nedbøying.

Sammendrag av boligens tilstand

Registrerer dårlig ventilering ved utvendig rafter.
Det er manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er noe vær og aldersslitasje på utvendig pakninger.
Innvendig utførelse av innvendig dampsperre og tettesjikt er ikke kontrollert, ved visuell kontroll er det ikke synlig fuktmerker på innsiden.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Glipper mellom foringer og karm til hovedytterdør.
Bruksslitasje på hovedytterdør og balkongdør.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.

Pga en forhøyning på balkongdekke foran ytterdør blir rekkverkshøyden lavere iht TEK 10 forskrift.
Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.
Balkong har skjevheter i konstruksjonen.

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

Det er avvik:

Overflater har noe bruksslitasje.
Mangler listverk og foringer på noen rom i kjeller. Eier opplyser at manglende listverk og foringer, blir utbedret før salg.

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

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

Registrerer svikt i en laminatskjøt forran vedovn i 1. etasje. lokalt avvik på underlaget.
Måler noe høydeforskjell i 2. etasje på gang og soverom som er mellom 10- 20 mm innenfor 2 meter.

! 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](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler ildfast plate under sotluke i kjelleretasje.
Registrerer sotavrenning på skorstein i 2. etasje.

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.
Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er mye sot i sotluken. Dette må fjernes. Mye sot i sotluken kan føre til fuktskader i bunnen av skorsteinen eller i verste konsekvens føre til ulmebrann.

Anmerkning nr 2 er utbedret etter kontroll som ble utført av Brannvesenet.

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Rekkverkshøyde i 2. etasje er 0,78 m.

Store åpninger i rekkverk.
Bruksslitasje på trappetrinn.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte dører tar i karm og siger litt.
Noe bruksslitasje på karmer og listverk.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Kan ikke registrere lufting av avløpsanlegg over tak.
Det er ikke registrert noen mulighet for staking av avløpsanlegget.
Avløpsanlegget er i all hovedsak fra byggeåret.

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Naturlig ventilasjon gir begrenset og ujevn luftutskifting, spesielt ved lite vind eller temperaturforskjeller. Naturlig ventilasjon oppfyller ikke dagens krav til balansert eller mekanisk ventilasjon.

❗ 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 mangler klemplast på synlig grunnmursplast.
Hoveddel av boligen har drenering fra byggeåret.

❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Eldre grunnmur pusset og malt på utsiden over terreng. Grunnmur oppfyller ikke dagens krav til isolasjon og tetthetskrav.
Registrerer noe misfarging og saltutsalg på innsiden.

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

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

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

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

❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Fuktsvelling på sokkellist ved kjøleskap.

❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.
Redusert effekt på avtrekk for ventilator pga langt avtrekk uu via pipe.

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Missfarging av himlingsplater.
ujevnt tak. større glipper mellom taklist og himlingsplater.

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik på varmekilde.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Svakt fall til sluk, men høy kan opp under dør. Ingen fare for at lekkasjevann og bruksvann renner over til tilstøtende rom.
Lite fall på gulv medfører fare for at det kan bli vannansamling på gulv.
Registrerer skallsår på noen gulvfliser.
Avvik på varmekilde, ingen varme ved dør.

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sammendrag av boligens tilstand

Avløpsrør fra servant er ført gjennom gulv, membran er ikke ført 25 mm opp på avløpsrør. Membraner på våtromsgulv skal føres opp og rundt alle gjennomføringer, slik at det ikke oppstår brudd i det vanntette sjiktet. Minimumskrav er 25 mm. Vannfordelerskap med rørstokk står åpent i vegg innenfor baderomsinnredning. Det er begrenset tilgang til sluk under dusjkabinettet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er ikke noen synlig løsning som viser eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne. Skade på vannrør til dusjhode. Registrerer fuktskjold i bunnplate på baderomsinnredning.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Badet mangler tilluftsventil samt ventileres kun gjennom ventilspalte i vinduskarm.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1952

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Takoppløft dokumentert via flyfoto
2008	Modernisering	Oppgradert bad. Opplyst i tidligere takst.
2009	Modernisering	- Skiftet kjøkkeninnredning og pusset opp overflater på kjøkken. - Pusset opp stue. - Montert ny verandadør, ytterdør samt to innvendige dører i 1. etasje. - Bygd ny terrasse mot sør og vest. - Montert pellets ovn. - Lagt nytt laminatgolv i vindfang. Oppgraderinger opplyst i tidligere takst.
2014	Modernisering	Montert nytt sikringsskap og har lagt inn ny hovedstrømkabel. Installert nye kontakter og strøm i kjeller etasje.
2015	Modernisering	Oppgradert drenering mot nord.
2017	Modernisering	Skiftet alle vinduer på stue, soverom og kjeller. Ny ytterdør i kjeller. Montert ny vedovn i kjeller
2012	Modernisering	Oppussing av bod/kontor 2. etasje. Montert nytt Velux takvindu.
2013	Modernisering	Montert nytt laminatgolv 1. etasje.
2016	Modernisering	Montert ny hovedstrømkabel, nytt sikringsskap med automatsikringer.
2018	Modernisering	Skiftet vinduer på stue, kjøkken og 2 soverom.
2019	Modernisering	Oppgradert kjelleretasje. Innredet kjellerstue og arbeidsrom. Montert nye vinduer i kjeller. Instalert skjult strømanlegg i kjeller, spotter, lys og veggstikk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takoppløft med tekking fra 2006.

Betongstein er ut fra opplysninger oppgradert på 1980 tallet, undertak og lekter er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Taktekkingen 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 taktekking 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.
- Lokal utbedring må utføres.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall.
Takrenne på takoppløft er fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det mangler takstige med tilkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på begge sider. Dette var ett forskriftskrav når taktekking ble oppgradert.

En del malingsavflassing og rust på takrenner og kroker samt nedløpsrør.

Takrenner har mye mose som reduserer effekten på takrennene.

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.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må monteres takstige slik at feier kan kontrollere pipe.

Det må monteres snøfangere med tanke på personsikkerhet.

Det må påregnes oppgraderinger på takrenner og nedløpsrør.

Det anbefales å rengjøre takrenner.

Kostnadsestimat omhandler montering av takstige og snøfangere iht forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

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 omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning på gavlvegg har råteskader på kledning.

Registrerer redusert lufting i nedre kant av bordkledning.

Det er værslitt kledning med malingsoppsprekking.

Registrerer stedvis manglende musesikring i underkant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes utskifting av kledning på gavlvegg.

Overflatebehandling av alle vegger må påregnes.

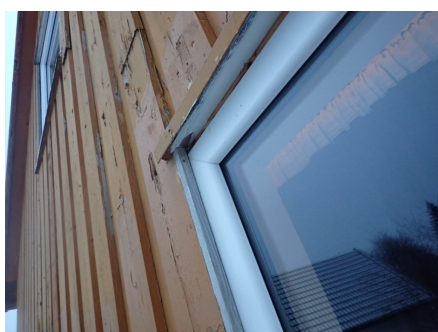
Anbefaler og utføre lokale tiltak for å bedre lufting bak kledningen.

Det anbefales og gjøre lokale tiltak med musesikre i nedre kant av yttervegg/kledning.

Kostnadsestimat omhandler oppgradering av kledning på gavlvegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon er helt lukket, ingen innvendig inspeksjonsluke til arealer over hanebjelke. Normal byggemåte på den tid boligen ble oppført var sperretak med taktro av bord.
Påbygget takoppløft i perioden 2005/2006.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Yttertaket har nedbøying.

Registrerer dårlig ventilering ved utvendig rafter.
Det er manglende inspeksjonsmuligheter til kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefaler og gjøre nærmere undersøkelser på takkonstruksjonen inkl montere inspeksjonsluke til kaldloft.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer er montert i 2019.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Utvendig omramminger rundt vinduer har manglende tetting mellom kledning og vinduskarm, med synlig ekspansjonsskum fra utsiden.
Det mangler beslag under vinduer i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

For vinduer med manglende tetting mellom kledning og vinduskarm er det risiko for vanninntregning og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.
Manglende tetting gir også luftlekkasjer og redusert energieffektivitet. Ekspansjonsskum trekker vann og smuldrer opp når skummet står fritt eksponert mot det fri.

Det må utføres tiltak for korrekt tetting og beslag rundt vinduene i henhold til gjeldende standarder og produsentens anvisninger.
Omramming rundt vinduer gis TG 3 og må oppgraderes. Kostnadsestimat omhandler utvendig tetting mellom kledning og vinduskarm.
Henviser også til kontrollpunkt for veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Velux takvindu fabrikkmalt med 2-lags glass, prefabrikkerte utvendige beslag tilpasset takteking, prefabrikkerte foringer og listverk..

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er noe vær og aldersslitasje på utvendig pakninger.

Innvendig utførelse av innvendig dampsperre og tettesjikt er ikke kontrollert, ved visuell kontroll er det ikke synlig fuktmerker på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler en utvendig oppgradering av pakninger og jevnlig vedlikehold iht FDV dokumentasjon.

I perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelser og vannlekkasjer.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass, malt to-fløyet balkongdør i tre og fabrikkmalt ytterdør til kjeller.
Hovedytterdør er fra 2009, balkongdør fra 2010 og kjellerdør fra 2019.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Glipper mellom foringer og karm til hovedytterdør.
Bruksslitasje på hovedytterdør og balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av innvendig foringer og karmlister.
Dører må overflatebehandles iht FDV beskrivelser.

Dører - 2

Kjellerlem til utvendig nedgang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Dører har råteskader.

Kjellerlem er utett og har aldersskader samt noe antydning til råte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Det må utføres tiltak for å sikre kjellerlem mot fuktskader og lekkasjer for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1. etasje mot vest. Fundamentert på jordspyd. Impregnerte stolper, dragere og bjelkelag, spaltegolv av terrassebord. Rekkverk med stående spiler, alt materiale i rekkverk av impregnerte trevirke.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fundamentering av balkong med jordspyd kan medføre planavvik og ujevnheter i balkongdekket, med risiko for redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet. Tiltaket kan påvirke levetid og vedlikeholdsbehov.

Eier har utført lokale tiltak pga sig i jordspyd, men opplyser at dette må påregnes å utbedre.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i 1. etasje mot sør.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Pga en forhøyning på balkongdekke foran ytterdør blir rekkverkshøyden lavere iht TEK 10 forskrift.

Balkong er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Balkong har skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Fundamentering av balkong med jordspyd kan medføre planavvik og ujevnheter i balkongdekket, med risiko for redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet.

Tiltaket kan påvirke levetid og vedlikeholdsbehov.

Det må påregnes oppretting av balkong.

Rekkverkshøyden må oppgraderes for å lukke avviket på rekkverket.



TG 3 Utvendige trapper

Plassbygd trapp i impregnerte materialer til hovedinngang

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trapp mangler rekkverk på begge sider.

Trapp har skjevheter og mangler god fundamentering.

Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- De påviste skader må utbedres.

Det må monteres rekkverk på begge sider av trappen iht dagens forskrifter.

Konstruksjonen til trapp har skjevheter som må rettes opp for å lukke avviket.

Fundamentering av trapp med jordspyd har medført planavvik og ujevnheter i trappetrinn, trapp har redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet. Tiltaket påvirker levetid og vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat omhandler rekkverk på begge sider og nye fundament til trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper - 2

Enkel plassbygd trapp til terreng fra balkong mot vest.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trapp mangler rekkverk på begge sider.

Trapp er fundamentert med jordspyd satt direkte ned i grunn. Denne løsningen er ikke i tråd med anbefalte prinsipper for varig og stabil fundamentering, da jordspyd gir begrenset bæreevne og kan være utsatt for setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det må monteres rekkverk på begge sider av trappen iht dagens forskrifter.

Fundamentering av trapp med jordspyd kan medføre planavvik og ujevnheter i trappetrinn, med risiko for redusert funksjonalitet og estetisk kvalitet.

Tiltaket kan påvirke levetid og vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat omhandler rekkverk på begge sider og nye fundament til trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og skifer. Malt himlinger.

Overflater er oppgradert på 2000 tallet.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Årstall når oppgraderingen ble utført er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe bruksslitasje.

Mangler listverk og foringer på noen rom i kjeller. Eier opplyser at manglende listverk og foringer, blir utbedret før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak med overflatebehandling og komplettering av manglende listverk og foringer for å lukke avvikene.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer svikt i en laminatskjøt forran vedovn i 1. etasje. lokalt avvik på underlaget.

Måler noe høydeforskjell i 2. etasje på gang og soverom som er mellom 10- 20 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

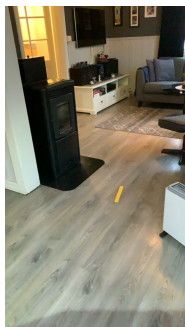
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må foretas nærmere undersøkelser, fare for at laminatgulvet får skader på sikt.

Høydeforskjell i 2. etasje må kontrolleres før eventuelt nytt gulv monteres. Boligen fungerer med avviket pr dags dato.



TG 2 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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med lufteløp.

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

Extraflame Celina pelletsovn på stua i 1.etg. og Dovre Cinderella i kjellerstua

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det mangler ildfast plate under sotluke i kjelleretasje.

Registrerer sotavrenning på skorstein i 2. etasje.

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er mye sot i sotluken. Dette må fjernes. Mye sot i sotluken kan føre til fuktskader i bunnen av skorsteinen eller i verste konsekvens føre til ulmebrann.

Anmerkning nr 2 er utbedret etter kontroll som ble utført av Brannvesenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monteres ildfast plate eller sotstein i sotluke.

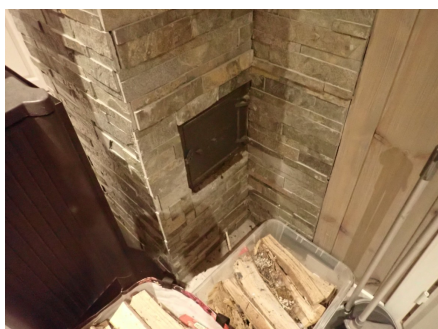
Sotavrenning på skorstein i 2. etasje er tørr på befaringsdagen ved kontroll med kapasitiv fuktmåler. Det må videre gjøres nærmere undersøkelser om det er ett pågående problem.

Overflatebehandling av skorstein i 2. etasje må påregnes.

Godkjent takstige må monteres for å lukke avviket.

Sot må fjernes i fra sotluke iht rapport Brannvesenet Midt IKS av dato 11.12.2025.

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Ved hulltaking i innforet yttervegg med piggmåling i bunnsvill, viser 18% vektprosent, fare for utvikling av sopp og råte.

Synlig saltutslag og forhøyet fuktverdier målt med kapasitiv fuktmåler i fritt eksponert murvegger og murgulv.

Synlig organisk vekst på forlist og laminatgulv og synlig fuktsvelling på laminatgulv mot nord/øst.

Registrerer begrenset ventilering og manglende luftgjennomstrømming i kjeller.

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.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Oppgradering av fuktskadet laminatgulv må påregnes.

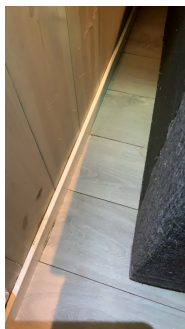
Tiltak for å forbedre ventilering og luftgjennomstrømming må utføres.

Nærmere undersøkelser og kontroll av innforet yttervegger må utføres.

Kostnadsestimat omhandler utskifting av laminatgulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller er en enkel malt rettløpstrapp med lukkede opptrinn, håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen mangler rekkverk og håndløper.

Trappen fremstår som bratt med korte inntrinn, noe som gir redusert brukervennlighet og økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp har betydelig fallrisiko og reduserer funksjonaliteten for kjelleretasje.

Rekkverk må monteres.

Sklisikring av trappetrinn anbefales.

Det må vurderes ombygging eller utskifting av trappen for å oppnå bedre stigning og inntrinn i tråd med dagens forskriftskrav til trapp pga personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper - 2

Trapp til 2. etasje er en 180 graders svingtrapp. Trappen er malt og har rekkverk på en side. Lakkert tre i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Rekkverkshøyde i 2. etasje er 0,78 m.

Store åpninger i rekkverk.

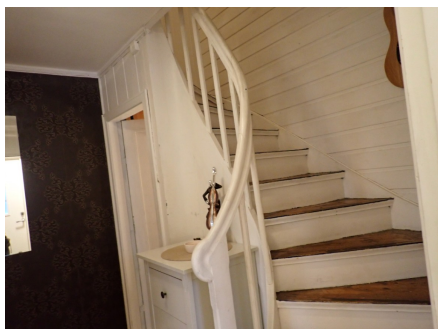
Bruksslitasje på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Anbefaler og oppgraderer trapp samt montere håndløper med tanke på personsikkerhet.

Overflatebehandling av trappetrinn må påregnes.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Alder på innvendig dører er ca da nøyaktig årstall for montering er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og siger litt.

Noe bruksslitasje på karmen og listverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noe overfaltebehandling må påregnes

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Missfarging av himlingsplater.
ujevnt tak. større glipper mellom taklist og himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppgradering inkl oppretting av tak forbå lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Svakt fall til sluk, men høy kan opp under dør. Ingen fare for at lekkasjevann og bruksvann renner over til tilstøtende rom.

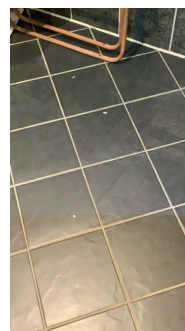
Lite fall på gulv medfører fare for at det kan bli vannansamling på gulv.

Registrerer skallsår på noen gulvfliser.

Avvik på varmekilde, ingen varme ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.
- 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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Avløpsrør fra servant er ført gjennom gulv, membran er ikke ført 25 mm opp på avløpsrør. Membraner på våtromsgulv skal føres opp og rundt alle gjennomføringer, slik at det ikke oppstår brudd i det vanntette sjiktet. Minimumskrav er 25 mm.

Vannfordelerskap med rørstokk står åpent i vegg innenfor baderomsinnredning.

Det er begrenset tilgang til sluk under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det anbefales og utføre tiltak for å sikre det vanntette sjiktet rundt alle gjennomføringer i gulv.

Det må utføres nærmere kontroll av tettesjikt rundt det åpne fordelingsskapet i veggen. Fare for at lekkasjevann og bruksvann trekker inn i veggkonstruksjonen.

Anbefaler og innhente dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er ikke noen synlig løsning som viser eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Skade på vannrør til dusjhode.

Registrerer fuktskjold i bunnplate på baderomsinnredning.

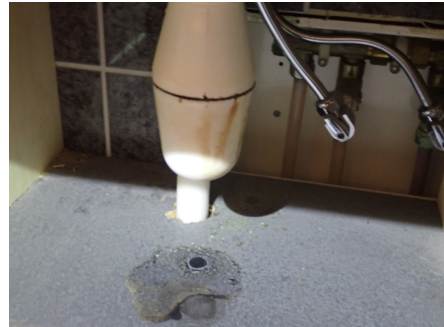
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vannslange til dusjhode anbefales å oppgradere.

Anbefaler og gjøre nærmere undersøkelser angående fuktskjold på bunnplate under servant på baderomsinnredning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vindu.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

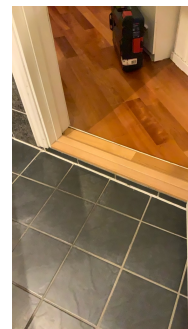
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Badet mangler tilluftsventil samt ventileres kun gjennom ventilspalte i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det må etableres tilluftsventil og mekanisk avtrekk for å lukke avviket.

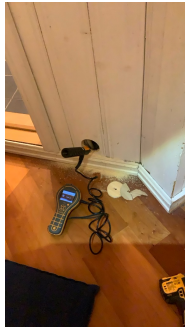


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og micro.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Fuktsvelling på sokkellist ved kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftning.

Anbefaler og skifte sokkellist pga visuelt synlig svelling.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufteløp på pipe.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Redusert effekt på avtrekk for ventilator pga langt avtrekk uu via pipe.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Anbefaler å prosjektere ny løsning med bedre avtrekk fra kjøkkenet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rørsystem som er videre sammenkoblet med kobberrør. Noen vannledninger er oppgradert samtidig med kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stoppekran i kjøkkenbenk stopper ikke vannet inn til boligen.
Vannfordelerskap på bad i 2. etasje mangler noe sikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Eier opplyser at det er en felles stoppekrane for begge halvdel av to mannsboligen som er plassert i plenen på utsiden.
Innvendig stoppekran i kjøkkenbenk må oppgraderes da den ikke stopper vann inn til boligen.
Anbefaler nærmere kontroll av vannfordelerskap, koblinger av vannrør i kjeller og hovedstoppekran.
Kostnadsestimat omhandler stoppekran til boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kan ikke registrere lufting av avløpsanlegg over tak.

Det er ikke registrert noen mulighet for staking av avløpsanlegget.

Avløpsanlegget er i all hovedsak fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Anbefaler og utføre nærmere undersøkelser angående lufting og stakemuligheter av avløpsanlegget.

Oppgradering av avløpsanlegget må påregnes.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon gir begrenset og ujevn luftutskifting, spesielt ved lite vind eller temperaturforskjeller. Naturlig ventilasjon oppfyller ikke dagens krav til balansert eller mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det er risiko for kondens, mugg og fuktskader i våtrom og kalde ytterveggsonråder. Anbefaler og sørge for god luftgjennomstrømning i alle rom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap mrd automatsikringer er plassert i gang 1. etasje. Deler av el-anlegget er fra byggeåret.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1952 Hovedstrømkabel og nytt sikringsskap er monter. Ut over dette er det kun mindre lokal utbedringer av el-anlegget.

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

Ja Dokumentasjon på oppgradering som er utført av dagens eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert nytt sikringsskap og har lagt inn ny hovedstrømkabel.

Installert nye kontakter og strøm i kjeller etasje. Fremvist samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Pga alder på el-anlegget i boligen, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Noen el-kabler i bod/vaskerom er ufagmessig festet samt noen løse kabler.

Generell kommentar

Anbefaler og få utført tiltak for å feste løse el-kaber iht forskriftskrav.

Anbefaler en uavhengig kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 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 forenklede 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.

Brannvarslere i alle etasjer og nytt brannslukningsapparat 6 kg pulverapparat er montert.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen av mur mot nord er fra 2015. Utført som egeninnsats.
Takvann og drenerør er lagt i samme rør. Drenering er koblet sammen med gammel drenering til nabo.
Montert ny grunnmursplast fra såle og opp over terreng mot nord i 2015.

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 mangler klemlist på synlig grunnmursplast.
Hoveddel av boligen har drenering fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales og gjøre videre tiltak med oppgradering av drenering rundt hele boligen samt skille drenerør og takvann i egen rør.
Det anbefales og montere klemlist på synlig grunnmursplast for å unngå at fukt trekker inn mellom grunnmursplast og grunnmur.
Oppgradering av drenering rundt resterende bolig må påregnes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Eldre grunnmur pusset og malt på utsiden over terreng. Grunnmur oppfyller ikke dagens krav til isolasjon og tetthetskrav.
Registrerer noe misfarging og saltutsalg på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes oppgraderinger av utvendig tetthet og isolasjonskrav for å oppfylle dagens krav til murer.

TG 2 Terrengforhold

Flatt terreng rundt boligen

Vurdering av avvik:

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

Registrerer manglende fall fra fra terreng inn mot grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler og utføre justeringer på terreng samtidig med oppgradering av drenering rundt boligen.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1952. og er fra 1952.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler en nærmere kontroll angående utvendig stoppekrane og vanninntak til boligen.

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

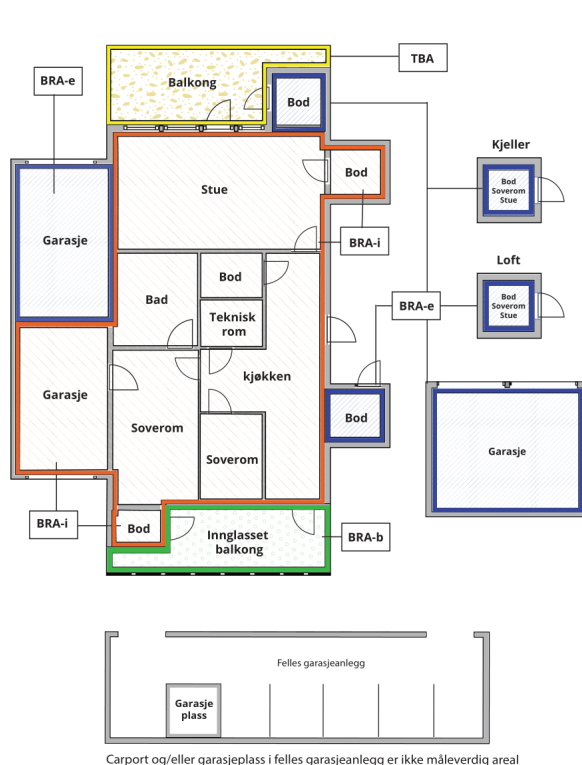
Hva er måleverdig areal?

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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	46			46		2	48
1. Etasje	45			45	29		45
2. Etasje	40			40			40
SUM	131				29	2	133
SUM BRA	131						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, arbeidsrom, vaskekjeller/bod		
1. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, kott		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Deler av kjeller er ombygget fra sekundær rom til primær rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Det er avvik på rømningsveg, da ytterdør fører ut til kjellernedgang som har kjellerlem mot utsiden samt avvik dagslysflate.

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)
Tomannsbolig	117	14

Kommentar

Tomannsbolig

Kjeller

P-rom: kjellerstue, arbeidsrom.

S-rom: Vaskekjeller/bod, utvendig kjelleradkomst.

1. etasje

P-rom: Vindfang, gang, stue, kjøkken.

S-rom: Trapperom, kott.

2. etasje

P-rom: Gang, soverom, soverom 2, bad/wc.

S-rom: Kott.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Frank-Andre Tønne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	175		0	431.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Guldbergaunet 8

Hjemmelshaver

Tønne Frank-Andre, Steinkjer Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Guldbergaunet. Gangavstad til alle sentrumsfunksjoner. Kort veg til skol og idrettsanlegg.

Bygningen er en vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer pluss kjeller, hovedinngang i 1. etasje, utgang til balkong fra stue i 1. etasje. Utvendig adkomst til kjeller via utvendig kjellerlem.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 regulert under reguleringsplan for Guldbergaunet. Og er godkjent utnyttet til boligformål.

Om tomten

Tomta er flat og lettstelt. God plass for parkering på egen tomt.

432 kvm festet tomt iflg opplysninger fra GAB registeret til Steinkjer kommune.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen tinglysninger/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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