

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brynjevegen 17 , 7725 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 567

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21983-1175

Referansenummer: VT1804

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg



Norconsult 

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

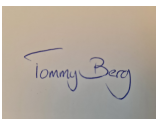
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 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

Enebolig fra 1967.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå, da det likevel var dekket av snø.

Tekkingen er i tidligere takstrappoplyst skiftet på 1990 tallet.

Nøyaktig årstall er ukjent. Tekking på tilbygg er i tidligere takstrappoplyst å være fra 2010.

Det er etablert takrenner ned løp og beslag i metall. Takrenner og beslag antas å være fra da taktekingen ble skiftet men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledningen er opplyst skiftet i ca 2010 i tidligere takstrappoplyst.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er skiftet i perioden 1994 - 2012. Vinduer i underetasje er skiftet i 2019. Opplyst i tidligere takstrappoplyst.

Bygningen har malte ytterdører av varierende alder.

Det er etablert en balkong der deler av balkongdekke er av impregnert trevirke og betongplate.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med stolper plassert på jordspyd.

Det er etablert en trapp i impregnert trevirke, og en trapp i betongstein.

Trappen i treverk er fra 2022. Alder på betongsteintrapp er ukjent.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Sotluke på vaskekjeller. Nytt røykrør er i tidligere takstrappoplyst etablert i ca 2006.

Det er vedovn både på stue og på kjellerstue.

Undertegnede avdekket ingen avvik på befaringen, men det henvises likevel til rapport fra brann/feiervesen da de har bedre muligheter for kontroll av pipe og ildsteder.

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stort soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Boligen har malt tretrapp. Teppe i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører.

Dørene er av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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 fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinettet er fra 2021.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er skiftet i nyere tid, men det er ukjent når.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannledninger er av kobber. Vanninntak av plast.

Deler av vannledninger er skiftet ifm oppussing av bad og kjøkken.

Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskekjeller.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet ifm oppussing av bad og kjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på Skjult/åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1967.

Det er i tidligere takstrappoplyst om at drenering på boligens øvre side er skiftet for noen år tilbake. Årstall og dokumentasjon på dette mangler.

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

Det er bare deler av muren som er synlig innvendig da store deler er innkledd.

Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler inn- og utvendig.

Det er etablert forstøtningsmurer i betongstein.

Murene er av varierende og ukjent alder.

Murene er delvis dekket av snø, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledning.

Det er i tidligere takstrappport opplyst at utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet i 2010.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boligen fremstår som på tegning.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

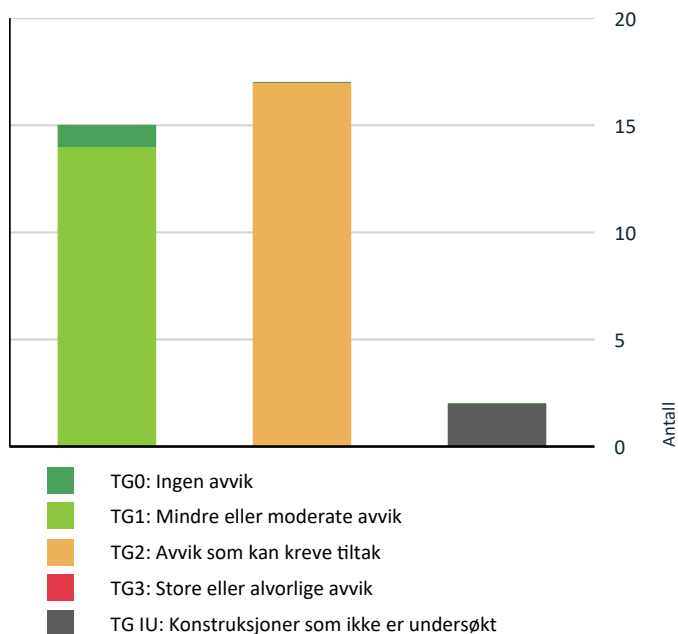
Undertegnede har ikke sett tegninger av boden, så kontroll av de er ikke foretatt.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Garasjen er oppført som på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget.

Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trapp i impregnert trevirke er dekket av snø/is og ikke mulig å kontrollere.

Trapp i betongstein fremstår ok.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng bak boligen er skrånende, men pga snø er det ikke mulig å bedømme terrengfall nært boligen.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket var dekket av snø på befaringen så en fullverdig inspeksjon var umulig. Tilstandsgrad er derfor satt kun på bakgrunn av alder på tekkingen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er kun etablert en takstige med bøyle over møne.
Det er ikke en godkjent løsning.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis lite eller ingen lufting av kledningen.
Det er stedvis noe manglende musetetting.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Luftespalter ved raft er stedvis dekket med sponplater, noe som begrenser luftingen av konstruksjonen.

Registreres muselort på loftet.

Ved utvendig inspeksjon av taket registreres det noe isdannelse ved raft samt at snø har smeltet rundt pipehatt og luftehatt.

Det er registrert små fuktmerker, men ved piggmåling måles tørt trevirke.

Det er gamle eternittplater under ny taktekking.

Eternitt inneholder asbest, men det er ikke et problem om man lar platene være i ro. Om man skal fjerne eternittplatene må kyndig personell gjøre dette.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Dør til utvendig bod og dør til terrasse fra soverom tar i karm/terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

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

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

Det er avvik:

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

Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere pga snø og overliggende terrassebord.

Det registreres til dels betydelig slitasje/værslitasje på treverk. Stedvise råteskader kan ikke utelukkes.

Terrassen var delvis dekket av snø, så inspeksjonen er noe begrenset av dette.

Terrassen er skjev og er lavere i fremkant enn inne ved husveggen. Rekkverket er delvis løsnet fra husveggen, noe som kan tyde på bevegelser i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at jordspydene terrassen står på i front siger noe.

Det er for stor avstand mellom søylepunktene, så frontdrager har fått nedbøyning på grunn av for stor belastning.

Det registreres sprekker i deler av rekkverket.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis noe uferdige overflater. Bl.a. i himling ved skyvedørgarderobe på soverom.

Laminatgulv har stedvis løsnet noe i enkelte skjøter, bl.a. ved dør på kjøkken.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom.

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

Det er avvik:

Det er registrert saltutslag, og målt svakt forhøyet fuktverdi på synlig mur i kott under trapp.

Det er brukt plast mot grunnmur på innførede trevegger. Dette er ikke en anbefalt løsning da det kan føre til magasinerings av fukt i konstruksjonen.

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

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

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

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

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

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Det er lagt plastheller over gulvet, så det var ikke mulig å kontrollere om det er sluk i rommet.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Det er registrert grunnmursplast og topplister bare på deler av boligen.

Det registreres saltutslag på synlig grunnmur i kott under trapp. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler måles det kun svakt forhøyede verdier.

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

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

Eldre forstøtningsmur på vestre side av boligen har skjevheter og sprekker.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

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 sprekker i fliser.

Hele badet regnes som våtsone da det er under 4 m² stort.

Det er for lite fall mot sluk.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør. Skal være minst 15 mm. Dette medfører en risiko for at vann kan komme ut av rommet å forårsake vannskader.

! Våtrom > 1. 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.

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlige mansjetter rundt rørføringer i hverken vegg eller gulv.

Membran er ikke synlig i sluk.

Sluk er ikke kompatibel med klemring og smøremembran.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! 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.

Det ble registrert avvik på elanlegget under kontroll i 2023. Avvik er ikke utbedret.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Tatt fra annen takstrappreport på samme bygg.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg mot sør/vest. Skiftet bordkledning. Ny takteking tilbygg. Bad 1. etasje oppgradert. Utvendig vann og avløp skiftet ut. Alt opplyst i tidligere takstrappreport.
2018	Modernisering	Oppgradering på deler av el-anlegget. Oppgradering av innvendige overflater som nye laminatgulv. Nytt toalett på toalettrom. Alt opplyst i tidligere takstrappreport.
2019	Modernisering	Overflatebehandlet fasader av bolig og garasje. Støpt nytt gulv og pusset vegger i utebod. Støpt nytt gulv i garasje og montert bred leddport av metall med motor. Skiftet 7 vinduer i sokkeletasje. Utvendig pusset grunnmur på tre sider. Alt opplyst i tidligere takstrappreport.
2021	Modernisering	Satt inn nytt dusjkabinett bad 1. etasje. Ny plattning bygget på uteområde bakside. Utført som egeninnsats av tidligere eier. Oppgradering nytt sikringskap og ny inntakskabel. Montert ny Varmepumpe. Alt opplyst i tidligere takstrappreport.
2022	Modernisering	Ny trapp fra baksiden ned mot garasje. Maling og gulvdekke vaskerom sokkeletasje. Malt overflater ett soverom 1. etasje. Alt utført som egeninnsats av tidligere eier. Alt opplyst i tidligere takstrappreport.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det likevel var dekket av snø.

Tilstandsrapport

Tekkingen er i tidligere takstrappport opplyst skiftet på 1990 tallet. Nøyaktig årstall er ukjent. Tekking på tilbygg er i tidligere takstrappport opplyst å være fra 2010.

Vurdering av avvik:

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

Taket var dekket av snø på befaringen så en fullverdig inspeksjon var umulig. Tilstandsgrad er derfor satt kun på bakgrunn av alder på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekkingen bør kontrolleres når den er snøfri for å utelukke uoppdagede avvik.

⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner ned løp og beslag i metall. Takrenner og beslag antas å være fra da taktekkingen ble skiftet men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er kun etablert en takstige med bøyle over møne. Det er ikke en godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Godkjent takstige må etableres.

⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er opplyst skiftet i ca 2010 i tidligere takstrappport.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis lite eller ingen lufting av kledningen.

Det er stedvis noe manglende musetetting.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Lufting av kledningen bør utbedres der den er dårlig.

Musetetting bør etableres der dette mangler.

⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Luftespalter ved raft er stedvis dekket med sponplater, noe som begrenser luftingen av konstruksjonen.

Registreres muselort på loftet.

Ved utvendig inspeksjon av taket registreres det noe isdannelse ved raft samt at snø har smeltet rundt pipehatt og luftehatt.

Det er registrert små fuktmerker, men ved piggmåling måles tørt trevirke.

Det er gamle eternittplater under ny takteking. Eternitt inneholder asbest, men det er ikke et problem om man lar platene være i ro. Om man skal fjerne eternittplatene må kyndig personell gjøre dette.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Selv om det ved piggmåling ble målt tørt trevirke anbefales det å overvåke forholdet over tid for å utelukke at det er under utvikling, da dette ikke kan fastslås med sikkerhet.

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



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er skiftet i perioden 1994 - 2012. Vinduer i underetasje er skiftet i 2019. Opplyst i tidligere takstrapport.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Dør til utvendig bod og dør til terrasse fra soverom tar i karm/terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er etablert en balkong der deler av balkongdekke er av impregnert trevirke og betongplate. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med stolper plassert på jordspyd.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tettesjikt er ikke mulig å kontrollere pga snø og overliggende terrassebord.

Det registreres til dels betydelig slitasje/værslitasje på treverk. Stedvise råteskader kan ikke utelukkes.

Terrassen var delvis dekket av snø, så inspeksjonen er noe begrenset av dette.

Terrassen er skjev og er lavere i fremkant enn inne ved husveggen. Rekkverket er delvis løsnet fra husveggen, noe som kan tyde på bevegelser i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at jordspydene terrassen står på i front siger noe.

Det er for stor avstand mellom søylepunktene, så frontdrager har fått nedbøyning på grunn av for stor belastning.

Det registreres sprekker i deler av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassen bør kontrolleres nærmere når den er snøfri.

Jordspydfundamenteringen bør vurderes skiftet ut med mere stabile støpte fundamenter.

Det bør etableres et søylepunkt til for å redusere spennet på frontdrageren.

Skjevheter bør rettes opp.

Rekkverket bør festes bedre til veggen, og sprukne deler av rekkverket bør skiftes.

Slitt/skadd treverk bør skiftes ut.

TG 1 Terrasse mot nord/vest

Terrasse i impregnert trevirke etablert i 2021.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1U Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i impregnert trevirke, og en trapp i betongstein.

Trappen i treverk er fra 2022. Alder på betongsteintrapp er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trapp i impregnert trevirke er dekket av snø/is og ikke mulig å kontrollere.

Trapp i betongstein fremstår ok.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres stedvis noe uferdige overflater. Bl.a. i himling ved skyvedørgarderobe på soverom. Laminatgulv har stedvis løsnet noe i enkelte skjøter, bl.a. ved dør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uferdige overflater bør gjøres ferdige.
Løse skjøter på laminatgulv bør utbedres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Sotluke på vaskekjeller. Nytt røykrør er i tidligere takstrapp rapport opplyst etablert i ca 2006. Det er vedovn både på stue og på kjellerstue.

Undertegnede avdekket ingen avvik på befaringen, men det henvises likevel til rapport fra brann☒/feiervesen da de har bedre muligheter for kontroll av pipe og ildsteder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stort soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag, og målt svakt forhøyet fuktverdi på synlig mur i kott under trapp.

Det er brukt plast mot grunnmur på innforede trevegger. Dette er ikke en anbefalt løsning da det kan føre til magasinering av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør overvåkes over tid, og behov for fremtidige tiltak kan ikke utelukkes.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp. Teppe i trinn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører. Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 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 sprekker i fliser.

Hele badet regnes som våtsone da det er under 4 m2 stort.

Det er for lite fall mot sluk.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dør. Skal være minst 15 mm. Dette medfører en risiko for at vann kan komme ut av rommet å forårsake vannskader.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- 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.
- Fliser må skiftes.

Det bør etableres forskriftsmessig fall til sluk fra hele rommet, og høyere vannnett sjikt ved dør bør etableres for bedre vannsikkerhet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

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.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlige mansjetter rundt rørføringer i hverken vegg eller gulv.

Membran er ikke synlig i sluk.

Sluk er ikke kompatibel med klemring og smøremembran.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vannnett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Dusjkabinettet er fra 2021.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstill: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstill: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er skiftet i nyere tid, men det er ukjent når.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

📍 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger er av kobber. Vanninntak av plast.
Deler av vannledninger er skiftet ifm oppussing av bad og kjøkken.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet ifm oppussing av bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er lagt plastheller over gulvet, så det var ikke mulig å kontrollere om det er sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør kontrolleres om det er sluk i rommet når det er mulig.
En utskifting av bereder i nær fremtid på grunn av høy alder må påregnes, men det er vanskelig å si noe om når det blir nødvendig.

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 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.

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på skjult/åpen installasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er gjort en del arbeider på el-anlegget. Samsvarserklæringer på boligmappa.no.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det ble foretatt en elkontroll i 2023. Avvik er utbedret i februar 2026.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1967.

Det er i tidligere takstrapp rapport opplyst om at drenering på boligens øvre side er skiftet for noen år tilbake. Årstall og dokumentasjon på dette mangler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert grunnmursplast og topplist bare på deler av boligen.

Det registreres saltutslag på synlig grunnmur i kott under trapp. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler måles det kun svakt forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fuktsikring der det mangler.

Forholdet med fukt på grunnmurens innside bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling.

TE 1 Grunnmur og fundamenter

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

Det er bare deler av muren som er synlig innvendig da store deler er innkledd.

Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler inn- og utvendig.

TE 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert forstøtningsmurer i betongstein.

Murene er av varierende og ukjent alder.

Murene er delvis dekket av snø, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Eldre forstøtningsmur på vestre side av boligen har skjevheter og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den gamle forstøtningsmuren mot vest bør utbedres.

TE IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terreng bak boligen er skrånende, men pga snø er det ikke mulig å bedømme terrengfall nært boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er i tidligere takstrappport opplyst at utvendige vann- og avløpsrør ble skiftet i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- 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.

Det ble registrert avvik på elanlegget under kontroll i 2023. Avvik er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik på elanlegget må utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	95			95	49
Underetasje	72	11		83	
SUM	167	11			49
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Underetasje	Gang, soverom, toalettrom, kjellerstue, kott under trapp, bod, bod innenfor vaskekjeller, vaskekjeller, vindfang	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen fremstår som på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger av boden, så kontroll av de er ikke foretatt.

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		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er oppført som på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Oliver Johnn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	567		0	624.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brynjevegen 17

Hjemmelshaver

Johnn Oliver, Malmo Sofie Solum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Bogen, ca 2 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger i skrånende terreng. Det er en gruslagt gårdsplass. Forøvrig er tomten opparbeidet med plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår. Bod delt med nabo, der halvparten tilhører denne eiendommen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Noe behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Boden står på pilarer og har et bjelkelag av tre. Boden er utvendig kledd med liggende panel. Plast bygd dør av treverk og vinduer med enkelt glass. Boden har et saltak taket med pappsingel. Innvendig er det ubehandlede overflater.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen har støpt dekket og en grunnmur i lekastein. Vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Garasjen har vinduer med enkelt glass og en leddport i metall med automatisk portåpner. Garasjen har saltak teknet med metallplater.

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	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

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.