

Tilstandsrapport

 Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter

 Kongens gate 17, 7715 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 754

Sum areal alle bygg: BRA: 670 m² BRA-i: 670 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 21983-1195

Referansenummer: XA1895

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52601511



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.

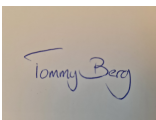
Norconsult Norge AS

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

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Medansvarlig



Kjetil Troset

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.troset@norconsult.com

909 88 321

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

Næringsbygg med leiligheter oppført i 1956.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå, og delvis gjennom et takvindu dag det ikke var mulig å komme seg på taket.

Deler av taket var snødekt, og det er høyt opp, så inspeksjonen er begrenset av dette.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Det opplyses om at inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Det er noe sprekker i maling på overflater, så overflatebehandlinger må påregnes.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er innebygd og kun inspisert fra underliggende himling. Øvrige deler er inspisert i knevegger.

Næreingsdelen av bygget har vinduer med 2-lags glass.

2 vinduer er fra 2014. Øvrige vinduer er av ukjent alder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det registreres vinduer fra 2004 og 2018.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er fra 2004 og 2018.

Det er etablert takvinduer og vinduer med 2 lags glass.

Bygget har forskjellige typer ytterdører av varierende alder.

Det er etablert en utkraget balkong i betong. Det er lagt flis over betongen.

Rekkverk i tre er etablert i nyere tid, men det er ukjent når.

Balkongen er delvis dekket av snø, så inspeksjonen er begrenset til det som er synlig.

Balkongen bør kontrolleres når den er helt snøfri for å utelukke avvik, og overflatebehandlinger må påregnes.

Det er etablert en takterrasse. Det er etablert tremmegulv over tekken dekke. Ikke mulig å kontrollere tekking og dekke.

Store deler av takterrassen er dekket av snø. Kontrollen er kun av synlige deler.

Det er opplyst om at det er en sluk på terrassen. Dette er ikke visuelt bekreftet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har strie. Tak i butikklokale av systemhimling.

Innvendig er det gulv av beleg og «trefliser». Veggene har strie.

Himling har malt betong.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og strie. Himling av malt betong.

Overflatene er av varierende alder.

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har strie.

Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen har mursteinspiper, vedovn fra byggeår og sotluker/feieluker.

Gulvet har teppe, har beleg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i lager mot Kongens gate. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Boligen har betongtrapp i felles området.

Det er flere forskjellige typer innvendige dører i næringsdelen av bygget.

Alder på dørene er varierende, og enkelte er veldig gamle.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er tilfredsstillende.

Type sluk er ikke fastslått da den er under dusjkabinettet. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Bad (201)

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 17 mm fra dør.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47 mm, forutsatt at det er membrankant ved døren. Rommet har reflektorovn.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det ser ikke ut som sluk er skiftet etter byggeår.

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

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger tilstøtende våtrommet er i betong. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet. Fuktsøk ga ingen utslag på fukt.

Bad (202)

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renoveret i nyere tid, men det er ukjent når.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Alle tilstøtende vegger er i betong, og hulltaking er ikke mulig. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjonen og malt glassfiberstrie forøvrig. Taket har himlingsplater.

Gulvet har flis og vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall

Beskrivelse av eiendommen

mot sluk midt i rommet er målt til 30 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er en sluk midt i rommet og en i dusjnisen.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på sluk midt i rommet.

I dusjnisen er det plastsluk og smøremembran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er i mur så hulltaking er ikke mulig. Det er søkt med kapasitiv fuktmåler på rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Enkelt lite lunchkjøkken uten hvitevarer, bortsett fra et enkelt lite kjøleskap plassert oppe på innredningen, en liten oppvaskmaskin og en skyllekum.

Det er ikke behov for avtrekk da det ikke er stekemuligheter på kjøkkenet.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Opplegg til vaskemaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Toalettrom

Toalettrom

Toalettrom

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vannledninger er av varierende alder, men alderen generelt er høy.

Det er stoppekraner i kjelleren og i hver boenhet.

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

Bygget har naturlig ventilasjon i leilighetene og balansert ventilasjon i næringsdelen.

Varmtvannsbereder på 110 liter.

Varmtvannstank på ca 80 liter.

Varmtvannstank på 150 liter.

Varmtvannstanken er på 110 liter.

Liten varmtvannstank under kjøkjenmaskin på leilighet 201.

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

forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på butikk og i trappeoppgang.

Skjult/åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1956.

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

Utvendige overflatebehandling anbefales utført.

Tomten er formflat.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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](#)

Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter

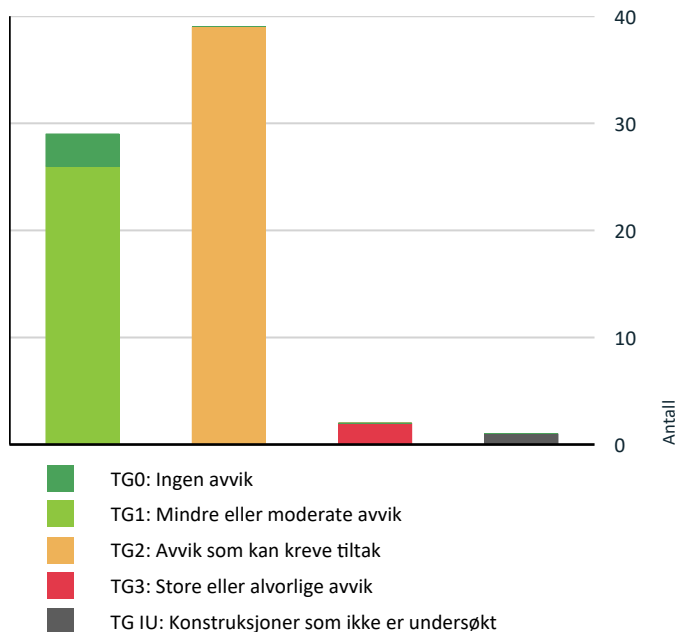
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endringer i kjelleren som medfører bruksendringer ut i fra tegninger takstforetaket har mottatt. Det er for lite dagslysinnslipp til hvilerom/oppholdsrom i kjelleren.

Loftsetasje er det ikke forevist tegninger på slik den fremstår i dag, men det er forevist en ferdigattest på ombygging av denne, så den anses å være oppført etter godkjente tegninger.

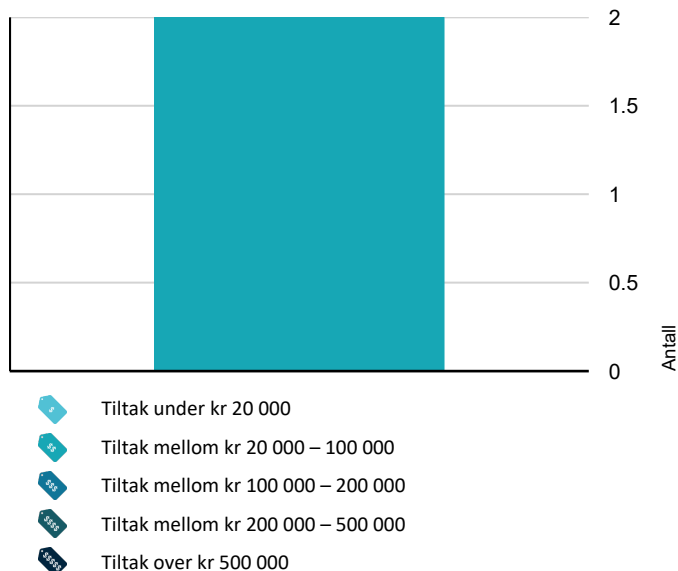
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist råteskader på enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 202

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det registreres råteskader på tremmegulv. Det er malingsavskallinger på rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takterrasse 3. etasje** [Gå til side](#)

! 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 påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Det er påvist stedvise fuktmerker i konstruksjonen i knevegger.
Det er manglende adkomst for inspeksjon på deler av loftet.

! **Utvendig > Vinduer 301** [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Enkelte foringer er ikke montert etter monteringsanvisning.
Det registreres malingsavskallinger og mugg på innsiden av vinduene.

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

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å lukke/åpne.
Balkongdør i 3. etasje lot seg ikke åpne.

! **Innvendig > Overflater - 201** [Gå til side](#)

Det er avvik:

På det ene soverommet har et hjørne på gulvet annen type belegg, og det er en markant skjærkant mellom beleggene.

! **Innvendig > Overflater - 301** [Gå til side](#)

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Dette gjelder kjøkkenet.

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på betonggulv og fritt eksponert grunnmur.

! **Innvendig > Innvendige dører - 301** [Gå til side](#)

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke.
Det registreres noe slitasje og malingsavskalling.

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

Det er avvik:

Enkelte dører har nådd en meget høy alder.

! **Innvendig > Innvendige dører - 201** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er meget gamle. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

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

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

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

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

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er for dårlig ventilering av leilighet i 3. etasje. Dette gjør seg mest gjeldende på vinter da det ikke er like enkelt å få ventilering via takvinduer pga snø. Dette har ført til betydelig kondensering og fukt på innsiden av takvinduer, samt områder i leiligheten med heksesot/svertesopp. Det opplyses om at en medvirkende årsak til dette kan være at det pr i dag bor 7 personer i leiligheten, så bruksbelastningen er noe større enn det som vil være vanlig.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 201 [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 301 [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank (202) [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

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

Det er avvik: Bereder har passert 20 år og risikoen for skader øker.

! 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 registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på grunnmur i kjeller.

! 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.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke brukt sokkellister under våtromsplatene. Badet er så lite at hele badet regnes som våtsone, og dør vil da være i våtsonen.

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

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

! Våtrom > Kjeller > 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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er avvik:

Det er ikke forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg. Sluket er under dusjkabinett og ikke kontrollert.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (201) > 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 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 registrert bruk av mansjetter/membran ved rørgjennomføringer i gulv.

! Våtrom > 2. etasje > Bad (201) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på innredning.
Det er avvik:

Det er mindre fuktskader på nedre del av servantskap.
Den ene døren på dusjkabinettet er løs i nedre del, og den ene glidehengselen på toppen av samme dør er sprukket og nesten av.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (201) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom (201) > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom (202) > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (202) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (202) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
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.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad (202) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.
Det er avvik:
Det registreres fuktmerker på innredningen.
Utvendig håndtak på dør til dusjkabinett er knekt av.

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Heksesot/støvkondens på overflate

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! **Våtrom > 3. 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 ikke tilfredsstillende tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Det er tettet med silikon/fugemasse i stedet for at belegget er lagt 25 mm opp på rørføringer.

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det registreres misfarging ved hull under toalett for synliggjøring av lekkasjevann, og det lå et vått håndkle der. Dette tyder på at det kan være en lekkasje fra toalettet.
Det registreres at laminatstripe på platen på innredningen er løsnet noe. Gjelder siden mot toalettet.

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Søk med kapasitiv fuktmåler viste stedvis svakt forhøyede fuktverdier på rommet. Avvik med tanke på fukt kan ikke utelukkes.

! **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det registreres stedvis mindre skader på kjøkkeninnredningen.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ 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.

Ikke alle enheter i bygget har brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år.

Det er trapp(er) i bygget som mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

BUTIKK/FORRETNINGSBYGNING MED 3 LEILIGHETER



Byggeår
1956

Kommentar

Byggeår er å anse som ca. Byggeår er basert på at eiendommen er opplyst etablert i november 1955 på Ambita - Norges eiendommer.

Anvendelse

Butikk/forretning og boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1992	Modernisering	Bygget ble mer eller mindre totalrenovert. Opplyst av eier på befaringen.
1994	Modernisering	Leilighet 201 ble pusset opp.
2017	Ombygging	Ominnredning av loftsetasje til leilighet. Årstall er basert på ferdigattest datert 06/02-2017.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, og delvis gjennom et takvindu da det ikke var mulig å komme seg på taket. Deler av taket var snødekt, og det er høyt opp, så inspeksjonen er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:

Taket bør kontrolleres nærmere når det er snøfritt, og det er mulig å komme seg opp på taket. Uoppdagede avvik kan ikke utelukkes. Mose på taket bør fjernes som et vedlikeholdstiltak.

Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Det opplyses om at inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Det er noe sprekker i maling på overflater, så overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er innebygd og kun inspisert fra underliggende himling. Øvrige deler er inspisert i knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist stedvise fuktmerker i konstruksjonen i knevegger.
Det er manglende adkomst for inspeksjon på deler av loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Ved piggmåling i fuktmerker ble det målt tørt trevirke. 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 bør etableres takluke med stige for adkomst til kaldloft for inspeksjon.



TG 3 Vinduer

Næreingsdelen av bygget har vinduer med 2-lags glass.
2 vinduer er fra 2014. Øvrige vinduer er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist råteskader på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.
Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av de 3 vinduene med råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer 301

Det er etablert takvinduer og vinduer med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Enkelte foringer er ikke montert etter monteringsanvisning.

Det registreres malingsavskallinger og mugg på innsiden av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vedlikehold må påregnes.

! TG 1 Vinduer 201

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det registreres vinduer fra 2004 og 2018.

! TG 1 Vinduer 202

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er fra 2004 og 2018.

! TG 2 Dører

Bygget har forskjellige typer ytterdører av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Balkongdør i 3. etasje lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.

Balkongdør i 3. etasje må utbedres så den lar seg åpne.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er etablert en utkraget balkong i betong. Det er lagt flis over betongen.

Rekkverk i tre er etablert i nyere tid, men det er ukjent når. Balkongen er delvis dekket av snø, så inspeksjonen er begrenset til det som er synlig. Balkongen bør kontrolleres når den er helt snøfri for å utelukke avvik, og overflatebehandlinger må påregnes.

! TG IU Takterrasse 3. etasje

Det er etablert en takterrasse.

Terrassen var ikke mulig å inspisere da terrassedøren ikke lot seg åpne. Uoppdagede avvik kan forekomme.

Terrassen må kontrolleres når det er mulig.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 202

Det er etablert en takterrasse. Det er etablert tremmegulv over tekking dekke. Ikke mulig å kontrollere tekking og dekke.

Store deler av takterrassen er dekket av snø. Kontrollen er kun av synlige deler.

Det er opplyst om at det er en sluk på terrassen. Dette er ikke visuelt bekreftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det registreres råteskader på tremmegulv.

Det er malingsavskallinger på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Terrassen må inspiseres når den er snøfri.

Tremmegulv må skiftes. Kostnadsoverslag knyttes til dette, mog ikke til eventuelle andre utbedringer.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har strie. Tak i butikklokale av systemhimling.

! TG 1 Overflater - 202

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og strie. Himling av malt betong.

Overflatene er av varierende alder.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Overflater - 201

Innvendig er det gulv av belegg og flettverks parkett. Veggene har strie. Himling har malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På det ene soverommet har et hjørne på gulvet annen type belegg, og det er en markant skjærkant mellom beleggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges nytt belegg på soverommet.



ⓘ TG 2 Overflater - 301

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Dette gjelder kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper, vedovn fra byggeår og sotluker/feieluker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å ta kontakt med brannvesenet for en fullverdig kontroll av piper og ildsted.

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe, belegg og malt betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i lager mot Kongens gate. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på betonggulv og fritt eksponert grunnmur.

Konsekvens/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.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp i felles området.

! TG 2 Innvendige dører - 301

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Det registreres noe slitasje og malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

! TG 2 Innvendige dører

Det er flere forskjellige typer innvendige dører i næringsdelen av bygget.

Alder på dørene er varierende, og enkelte er veldig gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har nådd en meget høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og noe utskiftinger på påregnes.

! TG 2 Innvendige dører - 201

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er meget gamle. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer som de skal, men en utskifting er påregnelig i nær fremtid.

! TG 1 Innvendige dører - 202

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke brukt sokkellister under våtromsplatene.

Badet er så lite at hele badet regnes som våtsone, og dør vil da være i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Uten dusjkabinettet øker risikoen for skader på rommet betydelig.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er tilfredsstillende.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk er ikke fastslått da den er under dusjkabinettet. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

Sluket er under dusjkabinett og ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

Sluk må kontrolleres når det er mulig.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjkabinett.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (201)

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD (201)

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD (201)

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 17 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47 mm, forutsatt at det er membrankant ved døren. Rommet har reflektorovn.

2. ETASJE > BAD (201)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det ser ikke ut som sluk er skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- 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 registrert bruk av mansjetter/membran ved rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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 vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
 - 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.

Tilstandsrapport

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett 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.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.



2. ETASJE > BAD (201)

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Det er mindre fuktskader på nedre del av servantskap.

Den ene døren på dusjkabinettet er løs i nedre del, og den ene glidehengselen på toppen av samme dør er sprukket og nesten av.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Fuktskade på servantskap bør utbedres.

Dusjdør på dusjkabinettet må festes i nedre delmpg skadet glidehengsel må skiftes. Det kan ikke utelukkes at hele døren må skiftes om innfestingen i nedre del er skadd.

2. ETASJE > BAD (201)

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD (201)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger tilstøtende våtrommet er i betong. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet. Fuktsøk ga ingen utslag på fukt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (202)

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renoverert i nyere tid, men det er ukjent når.

2. ETASJE > BAD (202)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD (202)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere høyere vanntett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

2. ETASJE > BAD (202)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



2. ETASJE > BAD (202)

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker på innredningen.
Utvendig håndtak på dør til dusjkabinett er knekt av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskader på innredningen blir utbedres.
Nytt håndtak på dusjkabinettet bør etableres.

2. ETASJE > BAD (202)

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD (202)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle tilstøtende vegger er i betong, og hulltaking er ikke mulig. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på rommet.

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjonen og malt glassfiberstrie forøvrig. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Heksesot/støvkondens på overflate

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har flis og vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk midt i rommet er målt til 30 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Det er en sluk midt i rommet og en i dusjnisjen.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på sluk midt i rommet. I dusjnisjen er det plastsluk og smøremembran.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Det er tettet med silikon/fugemasse i stedet for at belegg er lagt 25 mm opp på rørføringer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- 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.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

🔧 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres misfarging ved hull under toalett for synliggjøring av lekkasjevann, og det lå et vått håndkle der. Dette tyder på at det kan være en lekkasje fra toalettet.

Det registreres at laminatstripe på platen på innredningen er løsnet noe. Gjelder siden mot toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å se om det er en pågående lekkasje fra toalettet. Dette kan ikke utelukkes og tiltak kan være nødvendige.

Laminatstripe på siden av platen på innredningen bør limes på bedre.

3. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle tilstøtende vegger er i mur så hulltaking er ikke mulig. Det er søkt med kapasitiv fuktmåler på rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler viste stedvis svakt forhøyede fuktverdier på rommet. Avvik med tanke på fukt kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke om det er et avvik knyttet til fukt på badet.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Enkelt lite lunchkjøkken uten hvitevarer, bortsett fra et enkelt lite kjøleskap plassert oppe på innredningen, en liten oppvaskmaskin og en skyllekum.

KJELLER > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke behov for avtrekk da det ikke er stekemuligheter på kjøkkenet.

2. ETASJE > KJØKKEN (201)

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Det registreres mindre fuktmerker i bunnplate i skap under kjøkkenvask etter en tidligere drypplekkasje. Da dette er lite synlig uten at man åpner skapet er det valgt å ikke la det påvirke tilstandsgraden.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN (201)

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN (202)

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN (202)

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis mindre skader på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 1992

Kilde: Eier

KJELLER > TOALETTRUM 2

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 1992

Kilde: Eier

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 1992

Kilde: Eier

2. ETASJE > TOALETTRUM (201)

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > TOALETTRUM (202)

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Vannledninger er av varierende alder, men alderen generelt er høy.
Det er stoppekraner i kjelleren og i hver boenhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- 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.

TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon i leilighetene og balansert ventilasjon i næringsdelen.

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er for dårlig ventilering av leilighet i 3. etasje. Dette gjør seg mest gjeldende på vinter da det ikke er like enkelt å få ventilering via takvinduer pga snø. Dette har ført til betydelig kondensering og fukt på innsiden av takvinduer, samt områder i leiligheten med heksesot/svertesopp. Det opplyses om at en medvirkende årsak til dette kan være at det pr i dag bor 7 personer i leiligheten, så bruksbelastningen er noe større enn det som vil være vanlig.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det må etableres bedre ventilering av leiligheten i 3. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereider er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Tanken fungerer i dag, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

Varmtvannstank - 201

Varmtvannstank på ca 80 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstank - 301

Varmtvannstank på 150 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstank (202)

Varmtvannstanken er på 110 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

Liten varmtvannstank under kjøkkenvask på leilighet 201.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereder har passert 20 år og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak nå, men det kan ikke utelukkes behov for tiltak i nær fremtid med tanke på berederens alder.

Tilstandsrapport

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på butikk og i trappeoppgang.

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)?

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.

1956

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført en del arbeid på elanlegget. Samsvarserklæringer i sikringsskapene. En qr kode var uten dokumenter, så denne bør sjekkes ut nærmere.

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?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Pga. registrerte avvik, noe manglende dokumentasjon og anleggets alder anbefales det gjennomført en elkontroll på hele bygningen.

Generell kommentar

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1956.

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:

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på grunnmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - 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.
- Fuktsikring av grunnmuren anbefales etablert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Utvendige overflatebehandling anbefales utført.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er formflat.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- 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.

Ikke alle enheter i bygget har brannslukningsapparat som er nyere enn 10 år.

Det er trapp(er) i bygget som mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- 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.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å etablere rekkverk som tilfredsstiller dagens krav til høyde på balkonger/terrasser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

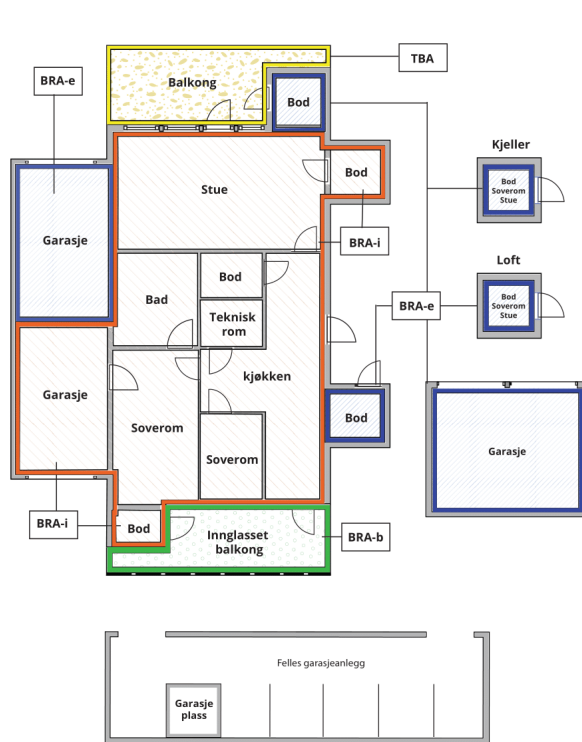
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Butikk/forretningsbygning med 3 leiligheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	191			191	
1. etasje	188			188	
2. etasje	180			180	17
3. etasje	111			111	
SUM	670				17
SUM BRA	670				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hvilerom, kjøkken, gang, lager, lager 2, gang 2, toalettrom, toalettrom 2, bad, garderobe, trapperom, gang 3, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
1. etasje	Butikklokale, kontor /verksted, teknisk rom, undersøkelsesrom, undersøkelsesrom 2, undersøkelsesrom 3, undersøkelsesrom 4, trapperom, trapperom 2, lager, toalettrom		
2. etasje	Gang (201), soverom (201), soverom 2 (201), bad (201), toalettrom (201), stue (201), kjøkken (201), gang (202), soverom (202), soverom 2 (202), toalettrom (202), stue (202), bad (202), kjøkken (202)		
3. etasje	Bad, kjøkken, gang, kott, kott 2, soverom/stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Takterrasse i 3. etasje er ikke oppmålt da det ikke var mulig å åpne døren for adkomst.
Deler av arealene i 3. etasje regnes ikke som målbare pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer i kjelleren som medfører bruksendringer ut i fra tegninger takstforetaket har mottatt. Det er for lite dagslysinnslipp til hvilerom/oppholdsrom i kjelleren.
Loftsetasje er det ikke forevist tegninger på slik den fremstår i dag, men det er forevist en ferdigattest på ombygging av denne, så den anses å være oppført etter godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Kjetil Troset	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	754		0	519 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongens gate 17

Hjemmelshaver

K. Bjerve Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygningen ligger på nordsia i Steinkjer sentrum.

Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, kjøpesenter og alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er formflat og opparbeidet med asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen består av en næringsdel og 3 leiligheter.

Se forøvrig grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

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 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.