

Tilstandsrapport



Enebolig



Peter Egges gate 8, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 192, bnr. 431

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 20757-1181

Referansenummer: OR1619

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52502740



Norconsult 



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i to etasjer pluss kjeller og hems.
Grunnmuren er en murkonstruksjon som er utvendig pusset.
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel.
Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Taktekking er oppgradert på 1980 tallet, over halvparten av brukstid er oversteget.
Registrerer pågående lekkasjer ved pipe og luftehatt for kloakk, påkostninger må påregnes.
El-anlegg er i all hovedsak fra byggeår, sikringsskap med skrusikringer.
Bad i 1. og 2. etasje må påregnes å oppgradere.
Det må påregnes oppgraderinger av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige.
Påbygget takoverbygg. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra taknivå.
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra taknivå.
Takrenner av metall på hovedbygg
Takrenner av tre på påbygg mot nord/vest
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Mellom 2. etasje og kvist sprøytet inn isolasjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Markterrasse mot vest lagt med treheller på mark.
Trapp opp til bolig fra gateplan

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og teppegulv. Veggene har tapet, trepanel, murt forblending og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Trebjelkelag i etasjeskillere 1. etasje. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje har leirfylling.
Etasjeskiller er av trebjelkelag 2. etasje.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har mursteinspipe.
Utført tilsyn av Brannvesenet Midt IKS den 11.11.2024.
Gulvet er av fritt eksponert betong. Veggene har fritt eksponert betong/mur, vaskekjeller har plater montert rett på mur, enkelte delingsvegger av bindingsverk, kledd med panel på en side.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har en bratt kjellertrapp som er malt, medvtette opptrinn.
Boligen har malt tretrapp fra 1. til 2 etasje felles trappegang.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Eldre bad fra 1980 tallet. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Registrerer noe fall fra dusj til midt på gulver ved vanntest.
Det er eldre soilsluk, ukjent hvordan tettesjikt er utført å hvilke produkter som er brukt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad 2. etasje

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt trepanel på vegger. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ikke registrert avvik på befaringsdagen.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Eldre el-anlegg der deler av anlegg er fra byggeår. Skrusikringer i sikringsskap plassert i trappegang 1. etasje.
Boligen har brannslukningsapparat og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er oppgradert, men ukjent årstall. Overvann og gråvannstør er splittet i 2 fra bygningen til kommunal.
Bygningen har betonggrunnmur samt en liten bit med leca mot sør/øst. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Vest hellende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1943. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

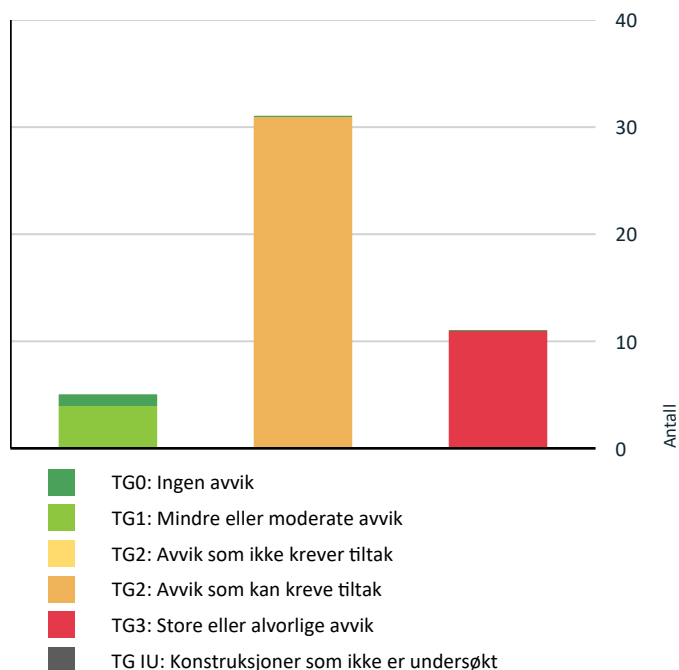
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

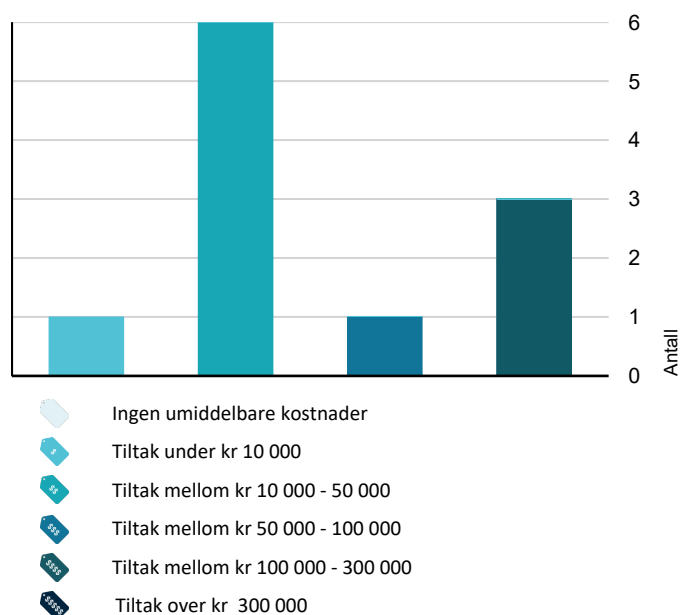
Sammendrag av boligens tilstand

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 i boligen uten møbler. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendige beslag har utettheter.

Eldre takplater av metall som er spikret til spikerlekker. Registrerer noe rust på takplatespikrer. Registrerer rustdannelse ved raft. Registrerer utettheter rundt pipe og kloakklufting, åpninger i beslag mot takplater.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Takrenner av tre, det er ikke montert taknedløp. Vann skader bordkledning nedenfor takrenner.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Mangler rekkverk på en side. En del bruskslitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

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

Måler avvik på ca 45 mm loftsstue og soverom mot sør/øst.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Måler forhøyet fuktverdier i gulv.
Delingsvegger med bindingsverk har forhøyet fuktverdier i bunnsviller.
Synlig råteskader på veggplater i vaskekjeller.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Synlig avløpsrør av soil ved støpt gulv i kjeller.
Synlig oppgradert avløpsrør av plast i deler av boligen.
Tett sluk ved skyllekum i kjellerbod.
Lekkasje i avløpsrør fra servant bad i 1. etasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsapparat og brannvarslere.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Baderomsgulv har malt murgulv samt flis i dusjsone.
Vegger av malt trepanel i dusjsone.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Etasje > Bad 1. etasje > 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 noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik på varmekilde.
Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er svakt fall til sluk.
Tett sokkel på dusjvegger, lekasjevann når ikke sluk.
Bom i gulvfliserbi dusjhjørne.
Registrerer noe missfarging på fuger i dusjhjørne.
Registrerer noe skallsår på gulvfliser ved baderomsinnredning.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking - 2

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takteking - 2 - 3

[Gå til side](#)

Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Takflaten har lite helning, det blir kondensering under takplater.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Registrerer noe smuss i takrenner.
Rust i eldre overkroker.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Registrerer 21 mm plan avvik gjennom hele rommet på stue samt 19 mm på kjøkken.
Registrerer planavvik på 12 mm innenfor 2 meter på stue 1. etasje.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vindu på bad i 2. etasje er ikke mulig å åpne, enkelte vinduer er tunge å åpne.
Mangler beslag under vinduer montert i mur.
Enkelte vinduer er punktert.
Registrerer noe antydning til oppsprekking og råte på vinduer mot vest.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Eldre teglsteinskorstein.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
Bruksslitasje på trapp, samt bratt, som gjør til at den er utfordrende å bruke.
Mangler håndløpere på begge sider.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Registrerer noe bruksslitasje og striper på innside og utside.



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Noe smal trapp med opptrinns høyde på 210 mm.
Mangler håndlist på en side.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Slitt terrassebord og ujevn plattinger.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Generelt en del bruksslitasje samt fargenyanser på gulvprskett og veggoverflater etter møblering. Hull i vegger etter tidligere oppheng. Rifter og skader på strietapeter.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ut fra alder er over halvparten av levetid for varmepumpe oppbrukt.
Det er over 2 år siden siste service.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Eldre el-anlegg der deler av anlegg er fra byggeår.
Skrusikringer i sikringsskap plassert i trappegang 1. etasje.

! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
Registrerer grunnmursplast mot øst, mangler tettelst på topp av grunnmursplast. Ukjent hvordan utførelsen er gjort.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.
Registrerer noe løs puss mot sør. Fritt eksponert ekspansjons skum rundt kjellervinduer mot øst. Noe riss utvendig mur mot øst.
Mur i gavlvegg mot sør er det satt opp en lecamur på innsiden av hovedmur pga at hovedmur har en sprekk.
Ingen synlige setningsskader.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Registrerer noe svakt hellende terreng mot mur fra øst.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Kommunen har gjort noen oppgraderinger i gaten.
Anbefaler å kontrollere om avløpsrør er oppgradert siden byggeår.

! **Våtrom > Etasje > Bad 2. etasje > 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
Det er uegnede materialer i våtsoner

! **Våtrom > Etasje > Bad 2. etasje > 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Tett sokkelkant til sluk. Lekkasjevann når ikke sluk.
Svakt fall mot sluk der gulv utenfor oppstøpt kan til dusjhjørne har flatt gulv.

! **Våtrom > Etasje > Bad 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

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

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrere alder og bruksslitasje på overflater inkl benkeplater.

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrerer noe svakt avtrekk ved enkel testing.

! **Våtrom > Etasje > Bad 1. etasje > 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
Eldre flisoverflater på vegger.
Himlingsplater med noe ujevn overflatemaling.

! **Våtrom > Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Etasje > Bad 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer noe skallsår på innredning samt bruksslitasje.
Sprekk i speil.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1943

Kommentar
Ca byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Oppføring carport
2012	Modernisering	Nytt parkettgolv
2015	Modernisering	Nye utvendig takrenner, montert takstige. Montert luft til luft varmepumpe, monteringsår er ca 2015.
1884	Modernisering	Montert nytt HTH kjøkken
1975	Modernisering	Kledning der er påbord revet å isolert med sydd matter. Beiser på begge sider før montering og malt når kledning ble montert.
1979	Ombygging	Ombygget fra 2 mannsbolig til enebolig.

UTVENDIG

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Påbygget takoverbygg. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Eldre takplater av metall som er spikret til spikerlekter. Registrerer noe rust på takplatespikrer.

Registrerer rustdannelser ved raft.

Registrerer utettheter rundt pipe og kloakklufting, åpninger i beslag mot takplater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Beslag må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må oppgraderes pipebeslag og beslag rundt kloakklufting pga registrert pågående lekkasjer på kald-loft.
Kostnadsestimat omfatter ny pipehatt og luftekatt til kloakk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takteking - 2 - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2000

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen teking.

Takflaten har lite helning, det blir kondensering under takplater.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

For å lukke avviket, må det utføres tiltak.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Takrenner av tre på påbygg mot nord/vest

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Takrenner av tre, det er ikke montert taknedløp. Vann skader bordkledning nedenfor takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takrenner med nedløp må oppgraderes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av metall på hovedbygg

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerer noe smuss i takrenner.

Rust i eldre overkroker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenner anbefales å rengjøres.

Anbefaler og rustbehandler overkroker.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Mellom 2. etasje og kvist sprøytet inn isolasjon.

Vurdering av avvik:

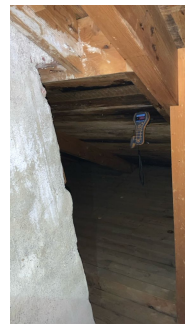
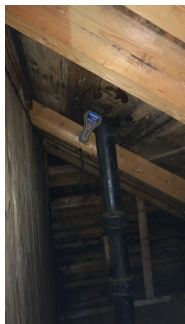
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i 1. og 2. etasje samt loft.
Kjellervinduer er koblet glass fra byggeår.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu på bad i 2. etasje er ikke mulig å åpne, enkelte vinduer er tunge å åpne.

Mangler beslag under vinduer montert i mur.

Enkelte vinduer er punktert.

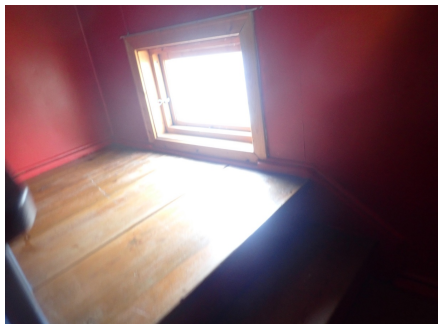
Registrerer noe antydning til oppsprekking og råte på vinduer mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tiltak må gjøres for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport



Punktert glass i vindu i trappegang 2. etasje



Ikke mulig å åpne vindu bad 2. etasje



stedvis noe røte



Manglende beslag under vinduer i mur

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2000

Kilde: Andre opplysninger: Ca monteringsår for ytterdør

Vurdering av avvik:

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

Registrerer noe bruksslitasje og striper på innside og utside.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse mot vest lagt med treheller på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Slitt terrassebord og ujevn plattinger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppgradering må påregnes

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Trapp opp til bolig fra gateplan

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk på en side. En del bruskslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Anbefaler og montere rekkverk på begge sider av trapp.
Det må påregnes noe oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og teppegulv. Veggene har tapet, trepanel, murt forblending og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

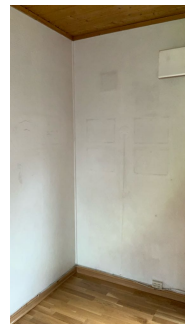
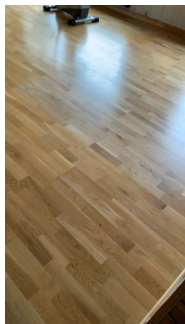
Generelt en del bruksslitasje samt fargenyanser på gulvpsrkett og veggoverflater etter møblering. Hull i vegger etter tidligere oppheng. Rifter og skader på strietapeter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradering av overflater må påregnes.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Måler avvik på ca 45 mm loftsstue og soverom mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Oppgradering må påregnes for å rette opp planavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillere 1. etasje. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje har leirfylling.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer 21 mm plan avvik gjennom hele rommet på stue samt 19 mm på kjøkken.

Registrerer planavvik på 12 mm innenfor 2 meter på stue 1. etasje.

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.

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Kopi av radon rapport.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Utført tilsyn av Brannvesenet Midt IKS den 11.11.2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre teglsteinskorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør på sikt rehabiliteres.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av fritt eksponert betong. Veggene har fritt eksponert betong/mur, vaskekjeller har plater montert rett på mur, enkelte delingsvegger av bindingsverk, kledd med panel på en side. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Måler forhøyet fuktverdier i gulv.

Delingsvegger med bindingsverk har forhøyet fuktverdier i bunnsviller.

Synlig råteskader på veggplater i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er synlig råteskader på veggplater i vaskekjeller, plater anbefales å fjerne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en bratt kjellertrapp som er malt, medvtette opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Bruksslitasje på trapp, samt bratt, som gjør til at den er utfordrende å bruke.

Mangler håndløpere på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Tilstandsrapport

Anbefaler å oppgradere trapp.



Innvendige trapper - 2

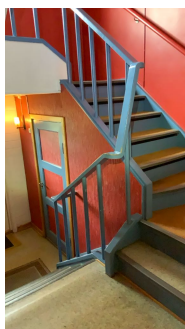
Boligen har malt tretrapp fra 1. til 2 etasje felles trappegang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Innvendige trapper - 2 - 3

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: ca monteringsår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Noe smal trapp med opptrinns høyde på 210 mm.
Mangler håndlist på en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tiltak anbefales pga personsikkerhet.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: ca monteringsår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

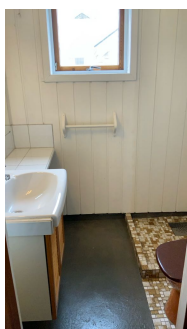
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD 2. ETASJE

Overflater vegger og himling

Malt trepanel på vegger. Taket har himlingsplater.

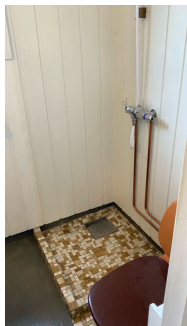
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Tett sokkelkant til sluk. Lekkasjevann når ikke sluk.

Svakt fall mot sluk der gulv utenfor oppstøpt kan til dusjhjørne har flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det må gjøres tiltak for å lukke avvik.



ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Baderomsgulv har malt murgulv samt flis i dusjsone. Vegger av malt trepanel i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Tilstandsrapport

Fare for fukt og råteskader da det ikke er registrert tettessjikt på vegger i dusjhjørne.
Kostnadestimat omhandler tettesjikt i dusjnisse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD 2. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler en oppgradering av sanitærutstyr pga alder.



ETASJE > BAD 2. ETASJE

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.



ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Eldre bad fra 1980 tallet. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: ca byggeår

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Eldre flisoverflater på vegger.

Himlingsplater med noe ujevn overflatemaling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering må påregnes.

ETASJE > BAD 1. ETASJE

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Registrerer noe fall fra dusj til midt på gulver ved vanntest.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: ca byggeår.

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 noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Det er svakt fall til sluk.

Tett sokkel på dusjvegger, lekasjevann når ikke sluk.

Bom i gulvfliserbi dusjhjørne.

Registrerer noe missfarging på fuger i dusjhjørne.

Registrerer noe skallsår på gulvfliser ved baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

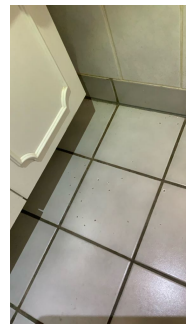
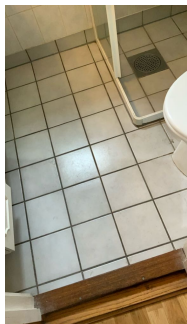
- Påviste skader må utbedres.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Nærmere undersøkelser og oppgraderinger av badet må påregnes for å lukke avvikene.

Anbefaler og monterer dusjkabinett for å spare overflater for direkte fukt belastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk, ukjent hvordan tettesjikt er utført å hvilke produkter som er brukt.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: ca byggeår.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Anbefaler å montert dusjkabinett i påvente av oppgraderinger.



ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: ca byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe skallsår på innredning samt bruksslitasje.
Sprekk i speil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av innredning og speil må påregnes.



ETASJE > BAD 1. ETASJE

Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

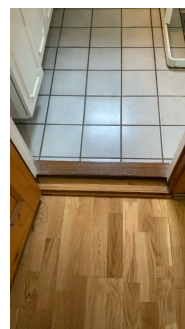
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

kostnad omfatter tilluftsspalte og mekanisk avtrekk inkl montering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrere alder og bruksslitasje på overflater inkl benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken anbefales oppgradert.



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe svakt avtrekk ved enkel testing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgdradering av avtrekk anbefales

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

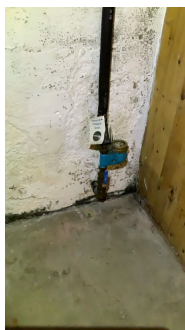
Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Synlig avløpsrør av soil ved støpt gulv i kjeller.

Synlig oppgradert avløpsrør av plast i deler av boligen.

Tett sluk ved skyllekum i kjellerbod.

Lekkasje i avløpsrør fra servant bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må utføres oppgraderinger av sluk i kjellerbod.

Avløpsrør fra servant på bad i 1. etasje må oppgraderes.

Kostnad på utbedring gjelder sluk i kjellerbod og avløpsrør til servant bad 1. etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ikke registrert avvik på befaringsdagen.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Det er ikke dokumentert monteringsår, så årstall er ca. Utført service for ca 3/4 år siden iht opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

Ut fra alder er over halvparten av levetid for varmepumpe oppbrukt.
Det er over 2 år siden siste service.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å utføre service.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Eldre el-anlegg der deler av anlegg er fra byggeår. Skrusikringer i sikringsskap plassert i trappegang 1. etasje.

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.

1984 Årstall for rehabilitering er ca.

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

Ukjent Det foreligger ikke noe samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

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 ble montert ny strømmåler i 2018 iht samsvarserklæring på målerbytte.

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?

Ukjent Eier har ikke opplyst om at dette er ett problem.

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

Ukjent

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?

Nei

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

Ja

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

Ja Anbefaler el-kontroll pga alder og manglende samsvarserklæringer.

Generell kommentar

Hovedstrøminntak er i kjeller. Eldre el-anlegg som trenger oppgraderinger.

Tilstandsrapport



Hovedsikringer plassert i kjellerbod



PROSJEKT		PROSJEKT NR.	ADVARSEL
TILBUDT PÅ		LEVERINGSSTED	ENHET I KANT
MÅLSTAV		LEVERINGSSTED	ENHET I KANT
1	1. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
2	2. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
3	3. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
4	4. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
5	5. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
6	6. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
7	7. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
8	8. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
9	9. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
10	10. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
11	11. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
12	12. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
13	13. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
14	14. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
15	15. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
16	16. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
17	17. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g
18	18. Etasjens p-p-p-p-p-p	10	2x10g

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og brannvarslere.

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

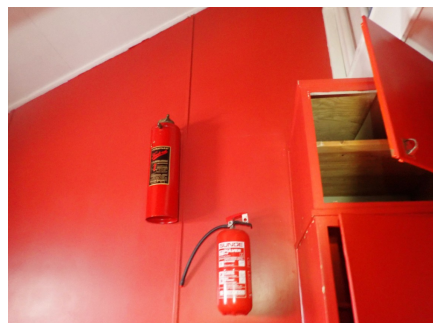
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er oppgradert, men ukjent årstall. Overvann og gråvannstør er splittet i 2 fra bygningen til kommunal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Registrerer grunnmursplast mot øst, mangler tetteliste på topp av grunnmursplast. Ukjent hvordan utførelsen er gjort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefaler og utføre nærmere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur samt en liten bit med leca mot sør/øst. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Registrerer noe løs puss mot sør. Fritt eksponert eksponasjons skum rundt kjellervinduer mot øst. Noe riss utvendig mur mot øst. Mur i gavlvegg mot sør er det satt opp en lecamur på innsiden av hovedmur pga at hovedmur har en sprekk. Ingen synlige setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avvikene.

En nærmere kontroll av gavlvegg mot sør anbefales da opplyste sprekk ikke er synlig.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Vest hellende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer noe svakt hellende terreng mot mur fra øst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1943. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Kommunen har gjort noen oppgraderinger i gaten. Anbefaler å kontrollere om avløpsrør er oppgradert siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

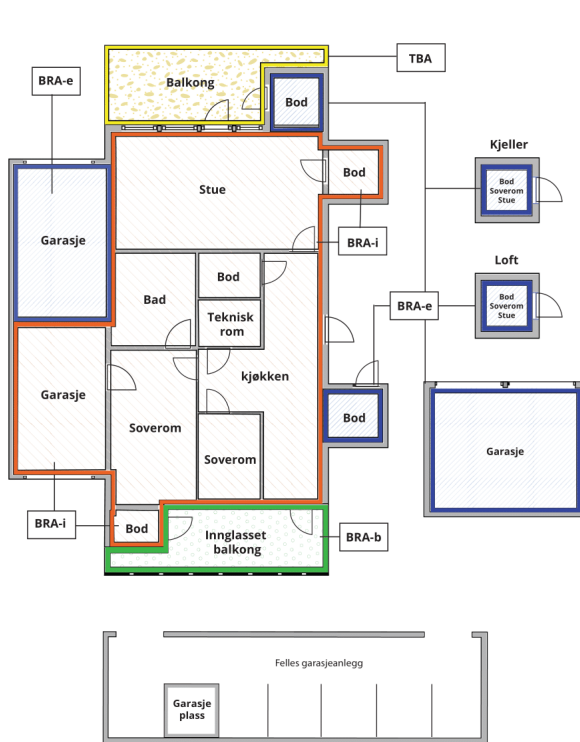
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
Etasje	78	13		91	73	2	93
Etasje	78			78			78
Hems	22			22		53	75
SUM	246	13			73	55	314
SUM BRA	259						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod m/trapp, Bod/vaskekjeller, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7, Gang		
Etasje	Trappegang, Gang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad 1. etasje, Bod		
Etasje	Trappegang, Bad 2. etasje, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue, Soverom 4		
Hems	Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Deler av areal i garasje og kald-loft er under målbart areal pga lav takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	91
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
18.3.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Fullmaktshaver Geir Grønnesby	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	431		0	429.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Peter Egges gate 8

Hjemmelshaver

Grønnesby Oddvar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende med gangavstand fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, skoler, barnehage etc. Enebolig i 2 fulle etasjer pluss kjeller og kald loft, med påbygget carport og garasje som er vest vestvendt. Noe bratt oppkjøring til carport og garasje.
Hovedinngang mot vest i 1. etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst erklæring for veranda til Peter Egges gate 6 bygget inntil 200 cm fra grense til Peter Egges gate 8. Av dato 30.10.1971.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1970

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	18.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	
2	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OR1619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon