

Tilstandsrapport



Enebolig



Håkkadalen 4, 7716 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 192, bnr. 230

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 21983-1037

Referansenummer: EB5497

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Kjetil Troset

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.troset@norconsult.com

909 88 321

Medansvarlig

Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 • tilleggbygg 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

Eldre bolig som er påbygd i flere etapper. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt noe tiltaksbehov.

Enebolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del av boligen har taksteinstekking. Tilbyggene har taktekingen av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Utvendige boder er tekket med pappshingel.

Taktekingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent akkurat når. Taktekingen ble skiftet før nåværende eier tok over boligen, og har passert halvparten av forventet brukstid.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene på opprinnelig del av boligen har treverkskonstruksjon fra byggeår. Tilbyggene har bindingsverkskonstruksjon fra etableringsåret av tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledningen er i all hovedsak skiftet i nyere tid. Se punkt om modernisering for detaljer.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er av varierende alder men de er opplyst å være fra starten av 2000 tallet og frem til 2015.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Heve/skyvedør på stue.

Dørene har varierende alder. Se punkt om modernisering for detaljer.

Dører til utvendige boder i malt tre.

Platting/balkong på boligens framside.

Det er etablert en luftbalkong over innvendig rom.

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

Det er ikke krav til rekkverk.

Det registreres mindre skjevheter, men ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, mdf panel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder med tilhørende bruksslitasje. Det opplyses om at enkelte overflater fremstår som uferdige da det stedvis mangler listverk.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (da rommet likevel ikke er utført som et våtrom).

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder der furudører i kjeller er noe eldre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst totalrenovert i 2019.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm inkl nedsenk i dusjsone.

Det registreres stedvis noe hulrom under flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

Vaskerom

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

Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og at det ikke utsettes for fritt vann med dagens bruk. Om bruken endres og overlater utsettes for fritt vann vil ikke overflatene tåle dette. Da må i såfall rommet totalrenoveres ved en slik bruksendring.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er ikke foretatt hulltaking da svill til skillevegg mellom vaskerommet og det uinnredede kjellerrommet var tilgjengelig uten hulltaking.

Det opplyses i tillegg om at rommet normalt ikke utsettes for fritt vann.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bdet ble bygd i 2018.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 vektprosent. Dette er svakt forhøyet fuktverdi.

Det knyttes usikkerhet til om dette skyldes kappilærsug fra betongulvet under veggen eller svakheter i tettesjiktet på våtrommet,

Søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsjonen gav også utslag på fukt, men dette kan skyldes at det ligger fukt i limsjiktet mellom flis og membran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Store deler av vannledningene ble skiftet ifm renovering av bad og kjøkken i 2019.

Det er avløpsrør av plast.

Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av kjøkken og bad i 2019.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen via spalteventiler på vinduer var godkjent på oppføringstidspunktet selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er etablert en luft til luft varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det ble 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 gang i 2. etasje. Skjult og åpen installasjon.

Det ble foretatt en elkontroll 22/10-2020, og det foreligger ikke pålegg på anlegget.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2009.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Fundament av ukjent type.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Boligen befinner seg i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og er fra 2009, og er fra 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik knyttes til flytting innvendig vegg i kjelleren, samt etablering av et ekstra soverom på langvegg mot sør i 2. etasje. I tillegg er det tatt bort en vegg som var plassert i gang i 2. etasje og delte av til et eget rom bak trappen. Toalettrom i 1. etasje er plassert på motsatt vegg på tegning i forhold til hvor rommet reelt er plassert. Ikke noe av dette er søknadspliktig, og dermed lovlig i bruk.

Undertegnede kan ikke se at de utvendige bodene på boligen er tegnet inn. Om disse karakteriseres som fasadeendring, og dermed burde vært byggesøkt - eller om de er byggesøkt, er ukjent. Dette bør undersøkes.

Det er etablert et vaskerom og et bad i kjelleren. Disse etableringene medførte en endring fra henholdsvis vaskeskjeller og spiskammers og dermed en bruksendring til oppholdsrom/primærrom. Dette er ikke byggesøkt og godkjent.

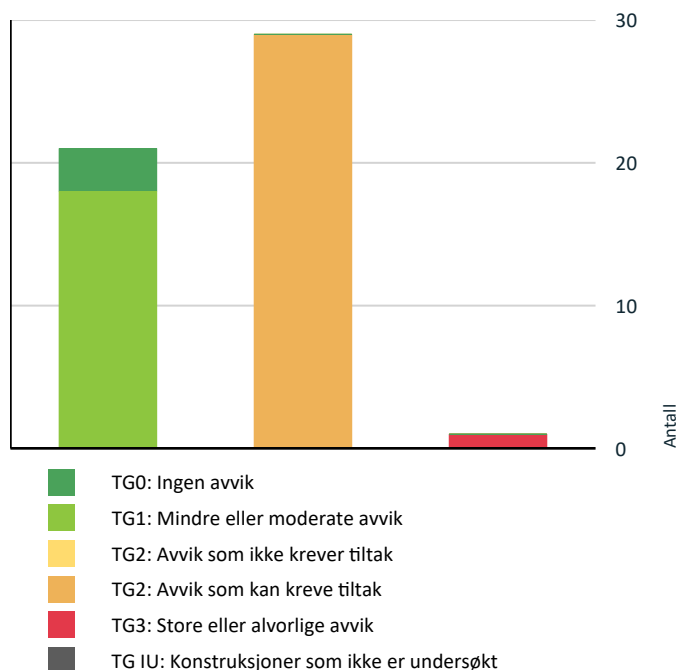
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen, så kontroll opp mot disse er ikke foretatt. Garasjen er registrert på matrikkelen, og det er gitt tillatelse til oppføring, samt at den er opplyst tatt i bruk. Om leiligheten i 2. etasje på garasjen er godkjent av kommunen er ukjent, men eier opplyste om at han tidligere har leid ut til kommunen, og betaler kommunale avgifter for den. Dette tyder på at den er godkjent for utleie, men det understrekes at det bør kontrolleres nærmere for å få bekreftet dette fra kommunen.

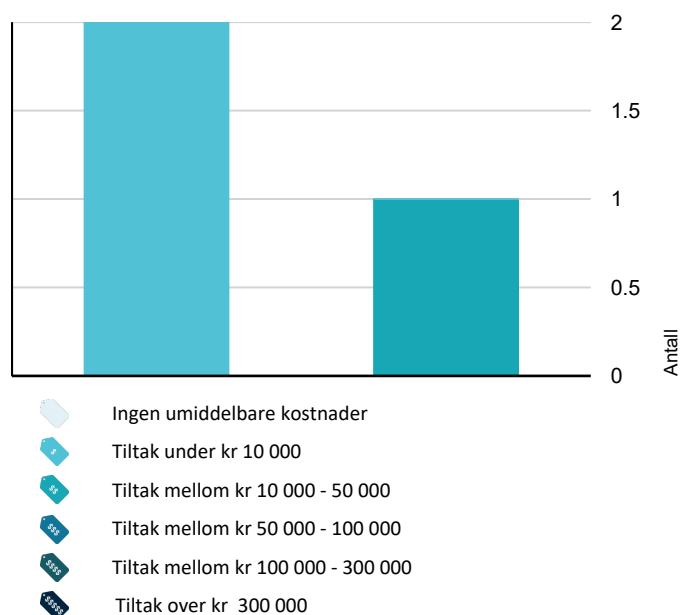
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

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.

[Gå til side](#)

Takteking og undertak på opprinnelig del av boligen har passert halvparten av forventet brukstid.



Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres rust på pipebeslag, og det ser ut til at det er glippe mellom pipebeslag og takteking.

Taket på tilbygget er 27 grader og det skulle vært montert snøfangere.

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis dårlig tettet mot mus.

Kledningen går stedvis nesten helt ned til bakken/terrasser. Dette øker risikoen for fuktopptrekk med påfølgende fukt/råteskader.

Kledningen er stedvis noe værslitt.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble på befaringen registrert en lekkasje ved pipen. Denne lekkasjen er i ettertid utbedret av blikkenslager. Bilder og kopi av faktura oversendt undertegnede som dokumentasjon.

Det registreres betydelige områder med misfarging på undertak.

Det måles et fuktinnhold i trevirke over det som trengs for å utvikle fukt/sopp/råteskader.

Det registreres spor etter mus.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag, og beslag mangler oppbrett. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt og råteskader.

Enkelte vinduer er værslitte.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreres behov for overflatebehandling.

! Utvendig > Balkong 2. etasje [Gå til side](#)

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Det er ikke etablert fall fra balkongen, så vannet samles opp på balkongen i stedet for renne av.

Tettesjiktet nærmer seg 20 år og sikkerheten i tiden som kommer er usikker.

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

Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk og overflater på mur i kjeller er slitte og har fuktmerker.

! 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.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom. Dette er ikke uvanlig på eldre boliger og skyldes ofte noe underdimensjonering av bjelker.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! 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 tørt trevirke ved piggmåling ifm hulltaking, men på fritt eksponerte murvegger vises det utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved piggmåling i trevirke registreres det stedvis noe forhøyede fuktverdier. Det måles en vektprosent fuktnpå 18,3, noe som tilsier litt fuktig trevirke.

! Innvendig > Trapp til 2. etasje [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen, men har passert halvparten av forventet brukstid.

! 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.

Det er avvik:

Det er ufullstendig bruk av grunnmursplast, samt det er ikke mulig å kontrollere på store deler av boligen.

Det registreres forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktsøker på grunnmurens innside.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

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

På grunn av at det er etablert terrasser/plattinger rundt store drler av boligen er det ikke mulig å kontrollere fallforholdene inn mot grunnmuren på de områdene. Terrengtet på baksiden av boligen har skrå mot boligen før det kommer til plattingen.

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er ikke åpning undervtoalettet for synliggjøring av lekkasjevann, men man kan åpne toppen av unnbyggingskassen og se ned bak toalettet.

Rommet mangler tilluft ved dør og det er ikke mulighet for ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

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

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

Det er ikke synlig tetting i vegg rundt avløpsrør under vask.

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

Det er påvist skader på innredning.

Sikkerhetsfolie på en dør er delvis løsnet/fjernet. Dette kan medføre løst glass om døren skulle gå i stykker.

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

Det er påvist andre avvik:

Panelet har krympet så deler av panelskjøter er uten maling og hjørnet har en glippe.

Panelet har stedvis sprukket.

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

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

! 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.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke synlig membran 25 mm opp på rør ved gjennomføring i gulv.

Rørgjennomføringer i vegg under servant er helt åpne.

Det kan ikke bekreftes at membran er før under klemring i sluk. Membran er smurt over klemring.



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader



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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er uegnede materialer i våtsoner

Det registreres fuktmerker/svellinger i nedre del av enkelte plater.

Det er brukt mdf plater på veggene på rommet, og disse tåler ikke belastningen av fritt vann og/eller høy luftfuktighet over tid.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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 kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1941

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt, men fortsatt noe vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Byttet el. anlegg. Hovedinntak og sikringer. Utført av Madsen Elektro. Opplyst av eier på eget word dokument.
2008	Modernisering	Innvendige overflater i 1 etg. «gammel del» pusset opp. (Egeninnsats, dugnad). Opplyst av eier på eget word dokument.
2009	Modernisering	Ny komplett drenering. (Arne Holm maskin AS). Nye inntaks- og avløpsrør utvendig fra kommunalt anlegg. Kloakk og overvann separert.(Arne Holm Maskin AS og S-Rør avd. Steinkjer). Vannmåler/reduksjonsventil innstalert (S-rør avd steinkjer). Utgraving til nye tilbygg. Stue, inngangsparti og garasje (Arne Holm maskin AS). Støttemur og trapp i Brandseggstein etablert. (Arne Holm maskin AS). Grunnmur garasje og tilbygg Stue og inngangsparti etablert (Tor Borgan mur). Tilbygg Stue etablert (Egeninnsats/dugnad snekking, Tiger elektro/Madsen elektro). Vaskerom i kjeller etablert. (S-Rør Steinkjer, Tor Borgan mur). Grunnarbeid bad i kjeller utført. (egeninnsats, S-Rør Steinkjer, Tor Borgan mur). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2010	Modernisering	Byttet vindu og bordkledning, samt etterisolert yttervegg i sør. Råbygg Garasje ferdig (Egeninnsats, dugnad). Opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2011	Modernisering	Bordkledning/vindu/etterisolering av yttervegg Nord. (Egeninnsats, dugnad). Plukket ned pipe over tak og murte opp igjen (Espen Andersen). Etablerte pipehatt fra blikkenslager Lagnes og Bakkan. Tilbygg inngangsparti Etablert (Egeninnsats/dugnad, tiger elektro, Aurstad VVS, Norgestak teknet veranda 2. etg.). Ny ytterdør (egeninnsats/dugnad). Varmepumpe montert (ukjent firma). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2012	Modernisering	Eablering av platting på sørsiden av huset. (egeninnsats/dugnad). Etablert skyvedørsgararobe på hovedsoverom (egeninnsats/dugnad). Alle kjellervindu byttet (egeninnsats/dugnad). Opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2013	Modernisering	Leilighet på garasje etablert. (Egeninnsats/dugnad, semi elekto- varmekabler bad, Enes og Olsen gulv bad, Murmester Ketil Hansen grunnarbeid bad, Aurstad VVS.). Toalettrom i gang etablert (Aurstad VVS, Tiger elektro). Utekran etablert på sørsiden av boligen (Aurstad VVS). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2014	Modernisering	Byttet kledning/vindu/etterisolerte Yttervegg Øst. (egeninnsats/dugnad). Dagens utvendige boder etablert. (egeninnsats/dugnad). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2015	Modernisering	Dagens hage etablert, samt asfaltering av gårdsplass. (veidekke). Opplyst av eier på eget word dokument.
2016	Modernisering	Etablert takoverbygg 16m2 på platting Sør (egeninnsats/dugnad). Opplyst av eier på eget word dokument.
2018	Modernisering	Bad i kjeller ferdigstilt (flisarbeid Skavern Mur, Aurstad VVS). Gang i kjeller flislagt (Skavern Mur). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2019	Modernisering	Hovedbad forstørret og totalrenovert (egeninnsats/dugnad, flisekompaniet, Reistad Mur, Aurstad VVS, Elvis elektro). Kjøkken totalrenovert, Epok-kjøkken (egeninnsats/dugnad, KGB, Elvis elektro, Reistad mur, Aurstad VVS). Ny takhatt på ny utlufting kloakk (Blikkenslager Tommy Belsaas). Totalrenovert gang 2. etg (egeninnsats/dugnad). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2020	Modernisering	Byttet ildsted. (ildstedet, Reistad Mur). Elkontroll utført (Espen Børø Sund, Tensio). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2021	Modernisering	Etablert takoverbygg inngangsparti (egeninnsats/dugnad). Etablert platting Nord, samt sykkel/sportsbod (egeninnsats/dugnad). Etablert carport med tett undertak (egeninnsats/dugnad, Blikkenslager Tommy Belsaas). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig del av boligen har taksteinstekking. Tilbyggene har taktekingen av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Utvendige boder er tekket med pappshingel.

Taktekingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent akkurat når. Taktekingen ble skiftet før nåværende eier tok over boligen, og har passert halvparten av forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking og undertak på opprinnelig del av boligen har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Mose på taket bør fjernes.

Det bør utføres en kontroll av tekking, beslag og overganger fra taket når det er mulig.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det registreres rust på pipebeslag, og det ser ut til at det er glippe mellom pipebeslag og takteking.

Taket på tilbygget er 27 grader og det skulle vært montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Snøfangere anbefales etablert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene på opprinnelig del av boligen har treverkskonstruksjon fra byggeår. Tilbyggene har bindingsverkskonstruksjon fra etableringsåret av tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledningen er i all hovedsak skiftet i nyere tid. Se punkt om modernisering for detaljer.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis dårlig tett mot mus.

Kledningen går stedvis nesten helt ned til bakken/terrasser. Dette øker risikoen for fuktopptrekk med påfølgende fukt/råteskader.

Kledningen er stedvis noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport

- Musesperre må etableres.
- Overflatebehandling må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble på befaringen registrert en lekkasje ved pipen. Denne lekkasjen er i ettertid utbedret av blikkenslager. Bilder og kopi av faktura oversendt undertegnede som dokumentasjon.

Det registreres betydelige områder med misfarging på undertak.

Det måles et fuktinnhold i trevirke over det som trengs for å utvikle fukt/sopp/råteskader.

Det registreres spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering må forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til misfarging og mugg på undertak, samt for å finne ut av omfanget av eventuell musproblematikk da det er vanskelig å si noe om uten nærmere undersøkelser.

Skjevheter i takkonstruksjonen på eldre boliger er ikke uvanlig, men bør kontrolleres over tid for å se om det er stabilt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vinduene er av varierende alder men de er opplyst å være fra starten av 2000 tallet og frem til 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag, og beslag mangler oppbrett. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt og råteskader.

Enkelte vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Lokal utbedring av beslag og omrammingsbord anbefales utført.

Overflatebehandling må påregnes.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Heve/skyvedør på stue.
Dørene har varierende alder. Se punkt om modernisering for detaljer.

Dører til utvendige boder i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting/balkong på boligens framside.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det registreres behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

Platting på boligens bakside

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

Det er ikke krav til rekkverk.

Det registreres mindre skjevheter, men ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Balkong 2. etasje

Det er etablert en luftebalkong over innvendig rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert fall fra balkongen, så vannet samles opp på balkongen i stedet for renne av.

Tettesjiktet nærmer seg 20 år og sikkerheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Drt bør etableres fall på balkongen så vann renner av.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, mdf panel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder med tilhørende bruksslitasje. Det opplyses om at enkelte overflater fremstår som uferdige da det stedvis mangler listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk og overflater på mur i kjeller er slitte og har fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Listverk bør monteres der det mangler, og vegger i kjeller bør overflatebehandles. Nb. Det registreres noe fukt på nedre del av kjellervegger, så dette må hensyntas i forbindelse med en eventuell overflatebehandling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

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.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom. Dette er ikke uvanlig på eldre boliger og skyldes ofte noe underdimensjonering av bjelker.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert en mursteinspipe. Pipen er stedvis innkledd, men i følge brann/feiertvesen er dette mot luftekanal i pipen, og derfor ikke registrert som avvik.

Det henvises til rapport fra brann/feiertvesen for videre informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (da rommet likevel ikke er utført som et våtrom). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

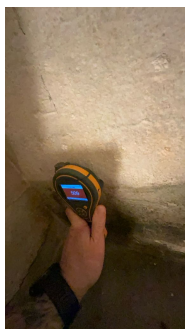
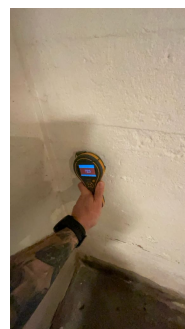
Vurdering av avvik:

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

Det registreres tørt trevirke ved piggmåling ifm hulltaking, men på fritt eksponerte murvegger vises det utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler.

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 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Ved piggmåling i trevirke registreres det stedvis noe forhøyede fuktverdier. Det måles en vektprosent fuktnpå 18,3, noe som tilsier litt fuktig trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

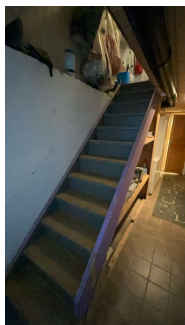
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkel spilevegg fra trappevange og opp til himling for å sikre trappen mot at noen kan falle ut pga manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til 2. etasje

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder der furudører i kjeller er noe eldre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst totalrenovert i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm inkl nedsenk i dusjsone.

Det registreres stedvis noe hulrom under flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

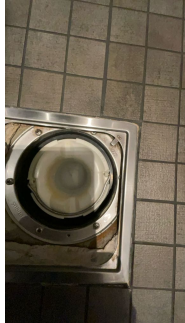
Det er ikke synlig tetting i vegg rundt avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør tettes rundt rørgjennomføring under vask.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Sikkerhetsfolie på en dør er delvis løsnet/fjernet. Dette kan medføre løst glass om døren skulle gå i stykker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer med dette avviket, men anbefales skiftet eller få pålagt ny sikkerhetsfolie av sikkerhetshensyn.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

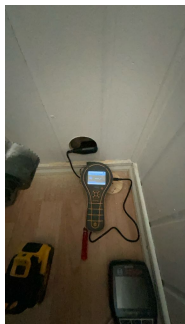
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bdet ble bygd i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panelet har krympet så deler av panelskjøter er uten maling og hjørnet har en glippe.

Panelet har stedvis sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nevnte forhold bør utbedres.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er under utvikling (flisefuger sprekker og flis løsner), eller om det er stabilt.

Tiltak kan ikke utelukkes på sikt.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

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

Det er ikke synlig membran 25 mm opp på rør ved gjennomføring i gulv.

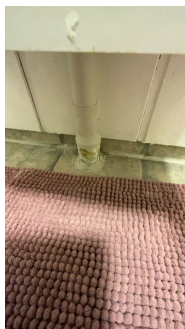
Rørgjennomføringer i vegg under servant er helt åpne.

Det kan ikke bekreftes at membran er før under klemring i sluk. Membran er smurt over klemring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør om mulig dokumenteres at membran er ført under klemring i sluk.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 vektprosent. Dette er svakt forhøyet fuktverdi.

Det knyttes usikkerhet til om dette skyldes kappilærsug fra betongulvet under veggen eller svakheter i tettesjiktet på våtrommet,

Søk med kapasitiv fuktmåler i dusjonen gav også utslag på fukt, men dette kan skyldes at det ligger fukt i limsjiktet mellom flis og membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

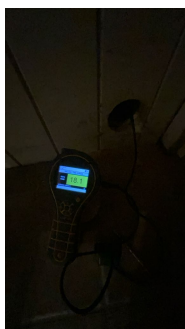
Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Nærmere undersøkelser av årsak til fuktutslag bør utføres.



KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og at det ikke utsettes for fritt vann med dagens bruk. Om bruken endres og overlater utsettes for fritt vann vil ikke overflatene tåle dette. Da må i såfall rommet totalrenoveres ved en slik bruksendring.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det registreres fuktmerker/svellinger i nedre del av enkelte plater.

Det er brukt mdf plater på veggene på rommet, og disse tåler ikke belastningen av fritt vann og/eller høy luftfuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høyere vanntett sjikt ved dør bør etableres for god vannsikkerhet, og for å tilfredsstille kravet om høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (25 mm).

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

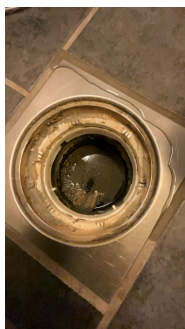
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør om mulig dokumenteres at det er brukt membran.

Tettesjikt til rørgjennomføringer i gulv er ikke synlig.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

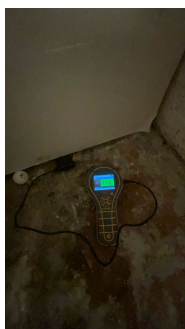
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da svill til skillevegg mellom vaskerommet og det uinnredede kjellerrommet var tilgjengelig uten hulltaking.

Det opplyses i tillegg om at rommet normalt ikke utsettes for fritt vann.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke åpning undervtoalettet for synliggjøring av lekkasjevann, men man kan åpne toppen av unnbyggingskassen og se ned bak toalettet.

Rommet mangler tilluft ved dør og det er ikke mulighet for ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Store deler av vannledningene ble skiftet ifm renovering av bad og kjøkken i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av kjøkken og bad i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen via spalteventiler på vinduer var godkjent på oppføringstidspunktet selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav.

TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen, men har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 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 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 ble 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 gang i 2. etasje.
Skjult og åpen installasjon.

Det ble foretatt en elkontroll 22/10-2020, og det foreligger ikke pålegg på anlegget.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det meste av elanlegget ble skiftet i 2006. Det er i ettertid foretatt mindre endringer/utvidelser på anlegget.

TG 0 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 forenklete 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.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ufullstendig bruk av grunnmursplast, samt det er ikke mulig å kontrollere på store deler av boligen.

Det registreres forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktsøker på grunnmurens innside.

Konsekvens/tiltak

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

Fuktsikring av grunnmuren bør kompletteres.

Forholdet med fukt i grunnmuren bør overvåkes over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Fundament av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 2 Terrengforhold

Boligen befinner seg i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av at det er etablert terrasser/plattinger rundt store drler av boligen er det ikke mulig å kontrollere fallforholdene inn mot grunnmuren på de områdene. Terrengtet på baksiden av boligen har skrå mot boligen før det kommer til plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør sikres at det er tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren rundt boligen.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 2009. og er fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og bod i 1. etasje. Utleieleilighet i 2. etasje.

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen, men en enkel beskrivelse er laget.

Det er etablert en garasje med grunnmur i leca. Det er stående tømmermannspanel. Saltak med Decra takteking.

I 1. etasje er det en garasjeplass og 2 små boder. Det er etablert en leddport i metall med automatisk portåpner.

I 2. etasje er det etablert en utleieleilighet. Det er stue og kjøkken i ett, et soverom og et lite bad.

Det er laminatgulv på stue/kjøkken og på soverommet. Badet har vinylbelegg på gulv.

Vegger på stue/kjøkken og soverom har panelplater, gipsplater og laminatplater. Det er våtromsplater på badet.

Mdf panel i himling på stue/kjøkken og soverom. Takess i himling på badet.

Varmekabler på bad.

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

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

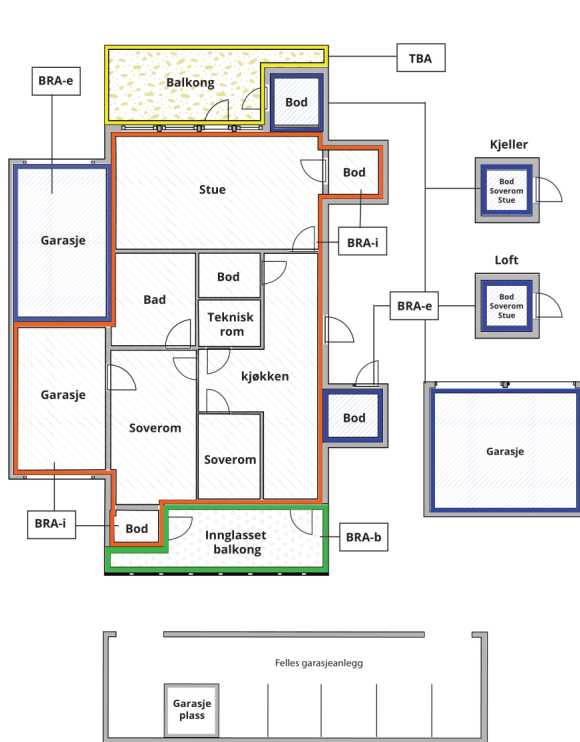
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88	17		105	112
2. etasje	60			60	3
Kjeller	39			39	
SUM	187	17			115
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Gang 2, Soverom, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue	Bod, Bod 2	
2. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Gang, Bad, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Terrasse og balkongarealet er å betrakte som ca da det er mye skråfelt og vinkler på deler av disse som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling.

Eventuelle avvik kan skyldes avrundingsregler da arealene avrundes til nærmeste hele kvadratmeter.

Utvendige boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men ikke tatt med i gammel arealstandard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik knyttes til flytting innvendig vegg i kjelleren, samt etablering av et ekstra soverom på langvegg mot sør i 2. etasje. I tillegg er det tatt bort en vegg som var plassert i gang i 2. etasje og delte av til et eget rom bak trappen. Toalettrom i 1. etasje er plassert på motsatt vegg på tegning i forhold til hvor rommet reelt er plassert. Ikke noe av dette er søknadspliktig, og dermed lovlig i bruk.

Undertegnede kan ikke se at de utvendige bodene på boligen er tegnet inn. Om disse karakteriseres som fasadeendring, og dermed burde vært byggesøkt - eller om de er byggesøkt, er ukjent. Dette bør undersøkes.

Det er etablert et vaskerom og et bad i kjelleren. Disse etableringene medførte en endring fra henholdsvis vaskekjeller og spiskammers og dermed en bruksendring til oppholdsrom/primærrom. Dette er ikke byggesøkt og godkjent.

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

Kommentar: Det ble gjennomført en el-kontroll i oktober 2020, og det ble montert en ny vedovn i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hverken vaskerommet eller badet har vindu, og dermed ikke lysinnslipp og heller ikke rømningsveg. Eneste mulighet for rømning er opp kjellertrappen da vinduer i kjelleren er for små og for høyt opp på veggen til å være godkjente rømningsvinduer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken, Bad		
1. etasje		Bod, Bod 2, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen, så kontroll opp mot disse er ikke foretatt. Garasjen er registrert på matrikkelen, og det er gitt tillatelse til oppføring, samt at den er opplyst tatt i bruk. Om leiligheten i 2. etasje på garasjen er godkjent av kommunen er ukjent, men eier opplyste om at han tidligere har leid ut til kommunen, og betaler kommunale avgifter for den. Dette tyder på at den er godkjent for utleie, men det understrekes at det bør kontrolleres nærmere for å få bekreftet dette fra kommunen.

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:

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	171	16
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig

Terrasse og balkongarealet er å betrakte som ca da det er mye skråfelt og vinkler på deler av disse som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling.

Eventuelle avvik kan skyldes avrundingsregler da arealene avrundes til nærmeste hele kvadratmeter.

Utvendige boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men ikke tatt med i gammel arealstandard.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Heidi Kristine Skavern Korsvei	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	230		0	507.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Håkkadalen 4

Hjemmelshaver

Korsvei Heidi Kristine Skavern, Korsvei Rolf Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Håkkadalen like utenfor Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, sentrum og kjøpesenter.

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 ligger i skrånende terreng, men deler av terrenger er bearbeidet og flatt i nærheten av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
360 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampsperran 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/EB5497>

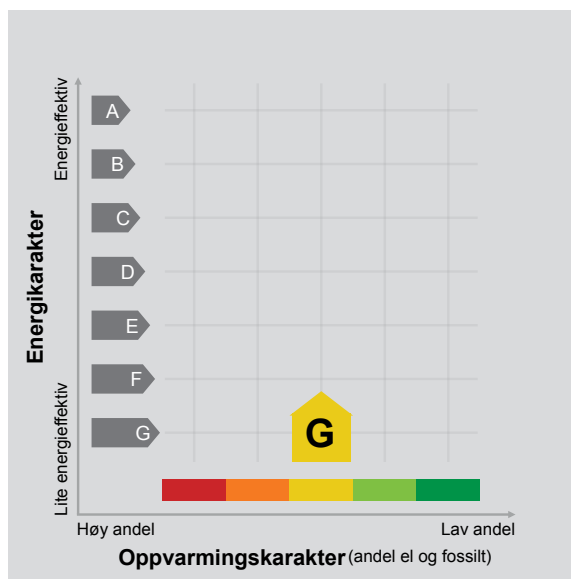
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Håkkadalen 4
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184981831
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94969
Dato	20.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1941
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 187
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

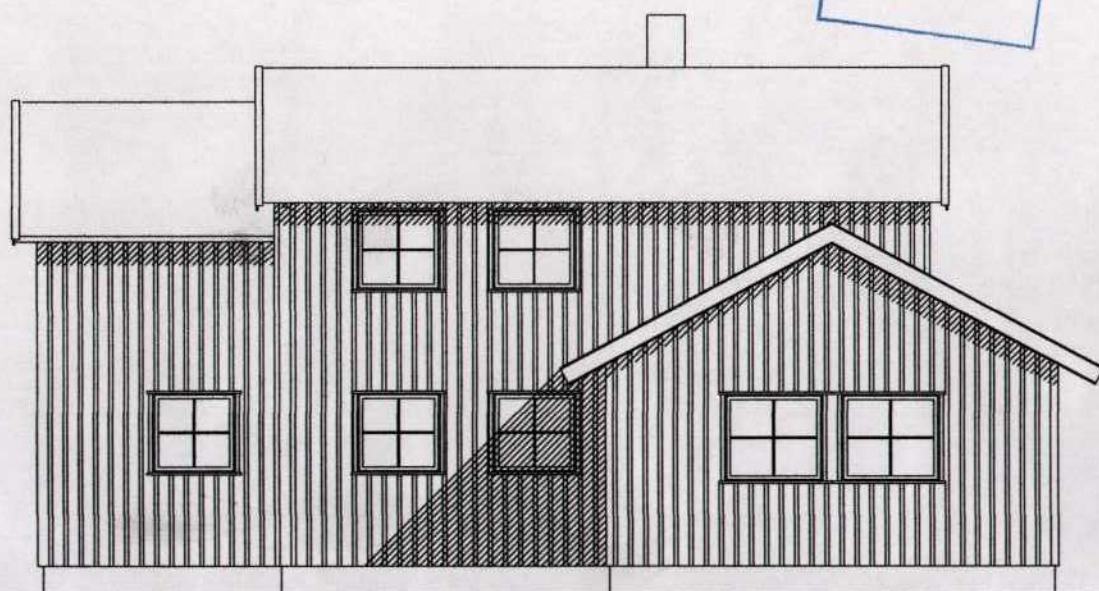
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



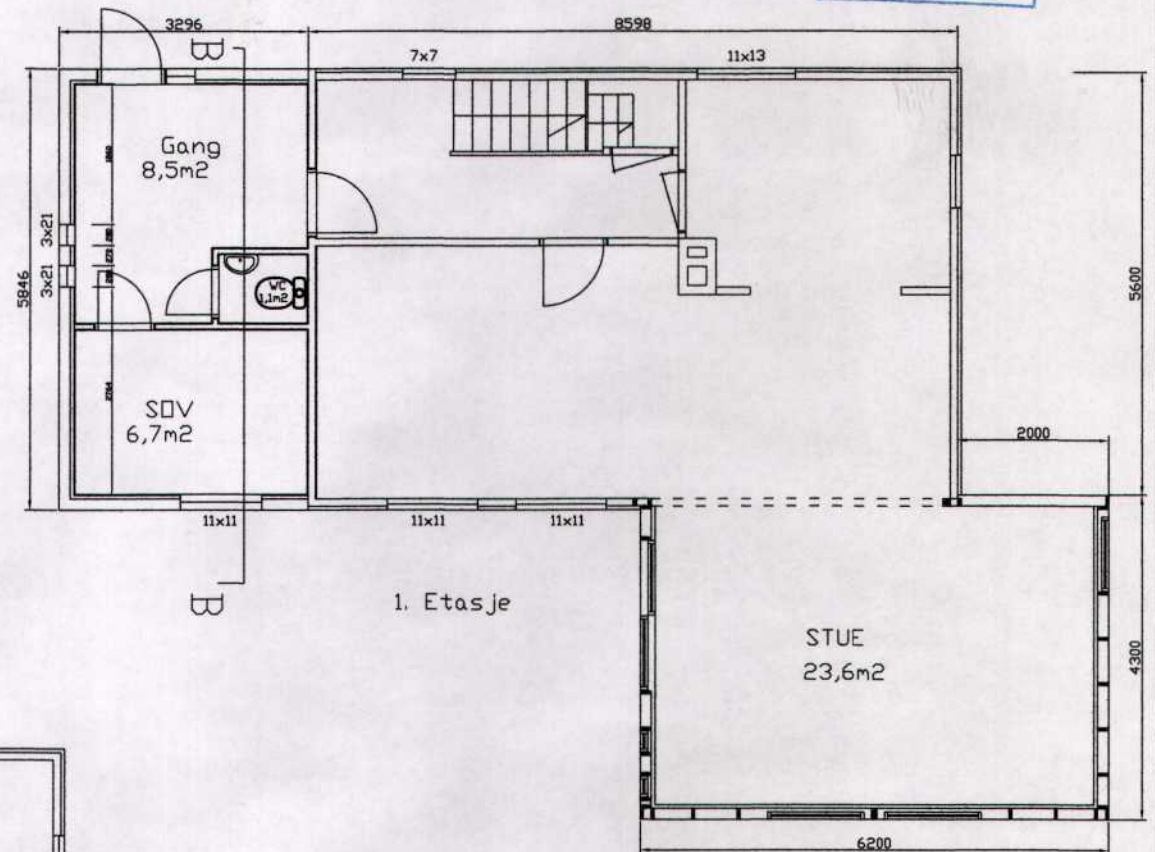
A	E304.11	Jkk	Endret Inningspart i
Rev. Data		Sign. Tekst	
REVISORSHENNER			
Hakkadaten: 4			
Tilbygg 2007			
Fasader			
TITTEL:			
PROJEKT:			
TEKST:	JKK	SATD	Kontr.
KONTROLLERT:		30.11.2007	
FØRSTE A4	HALETTING	1:100	
FELSVAR			
TEGNEBLENN	REV.		102

This architectural elevation drawing shows a two-story house. The exterior is clad in vertical siding. A chimney is located on the roofline. The front facade features two large, vertically oriented, four-pane windows on the left side, a small square window in the center, and a double door with a transom on the right. A balcony with a railing is situated above the door. The roof is gabled, and a small section of the side wall is visible on the left.

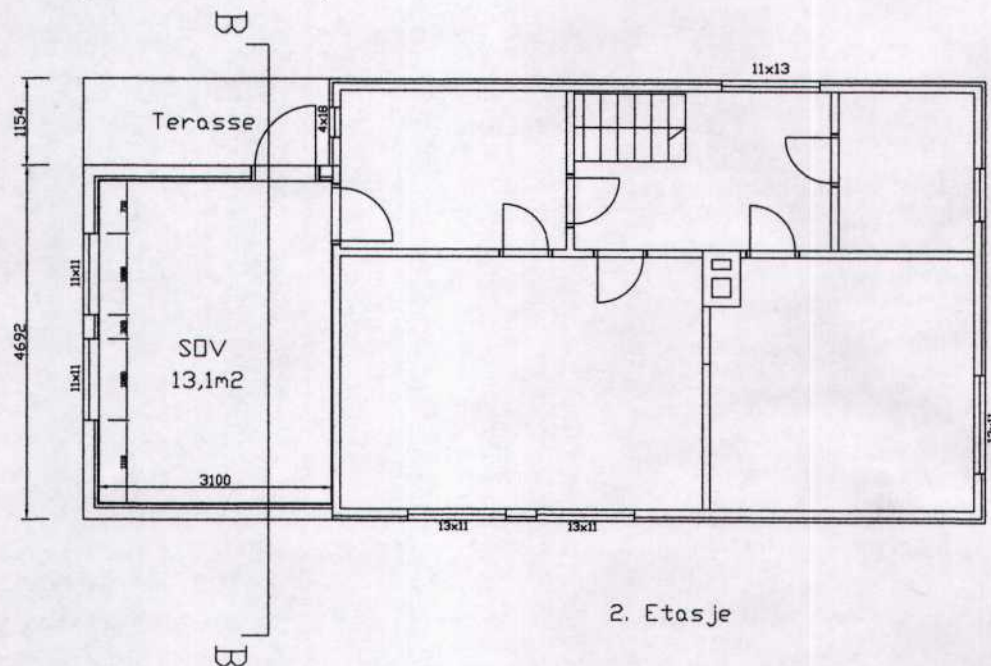
Fasade Nord

MOTTATT
1 2 MAI 2011

Påbygg 1.etasje



Påbygg 2.etasje

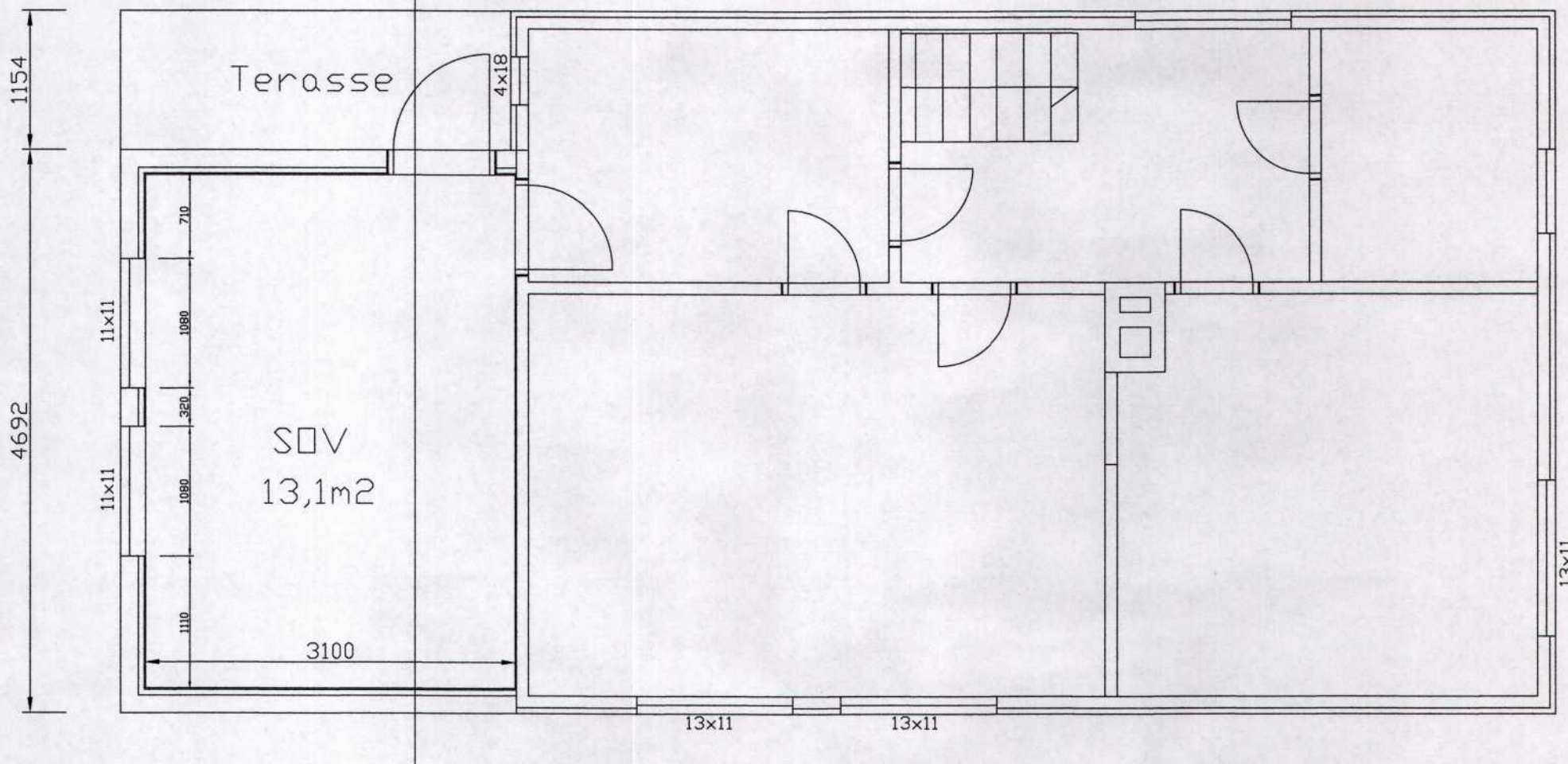


A	23.04.11	JKK	Endret innngangsparti		
Rev.	Dato	Sign.	Tekst		Kontr.
OPPGAVESYDEN					
Håkkadalen 4			TEGNET:	JKK	DATO: 30.11.2007
PROJEKT:			KONTROLLER:		
Tilbygg 2007			GJØRSEL:		
TITTEL:			FØRST:		
Plan			A4		
			MALESTØR:		
			1:100		
			FILNOMR:		
			TEGNE NR:		
			103		
			REV:		

Påbygg 2.etasje

MOTTATT

1 2 MAI 2011



A	23.04.11	Jkk	Endret inngangsparti		
Rev.	Dato	Sign.	Tekst		Kontr.
OPPGAVESGIVER				TEGNET	DATO
Håkkadalen 4				JKK	30.11.2007
PROSJEKT				KONTROLLERT	GRUNNLAG
Tilbygg 2007				FORMAT	MÅLSTOKK
TITTEL				A4	1:50
Plan 2.et				FILNAVN	
				TEGNING NR.	REV.
				107	

Rolf Ove Korsvei
Håkkadalen 4

7716 STEINKJER

Vår ref:
2011/1696-20302/2011/odve

Arkiv:
192/230/L42

Deres ref:

Dato:
01.09.2011

Tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig, flytting av inngangsparti og diverse vindusendringer

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 192/230	Byggested: Håkkadalen 4
Tiltakshaver/ansvarlig søker: Rolf Ove Korsvei	
Tiltakets art: Tilbygg til bolig/ fasadeendring	Bruksareal i m2: 15 kvm

Det vises til søknad vedrørende bygningsmessige arbeider bolig på eiendommen Håkkadalen 4.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 gis det tillatelse til oppføring av tilbygg, flytting av inngangsparti og diverse vindusendringer på bolig beliggende på eiendommen Håkkadalen 4, gnr. 192, bnr. 230. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Saksopplysninger:

Tiltak

Det søkes om oppføring av tilbygg til bolig, flytting av inngangsparti og diverse vindusendringer.

Planstatus

Gjeldende plan for området er kommunedelplan for sentrum, nåværende boligområde.

Høringsinstanser

Steinkjer kommune v/ tjenesteenhet vann og avløp er forelagt planene. De påpeker at tiltaket kommer nærmere enn 5 meter til kommunale VA - ledninger. 5 meter anses å være

minimumsavstand for tiltak i forhold til kommunaltekniske ledninger. Tjenesteenhet vann- og avløp vurderer at det i dette tilfelle kan gis tillatelse til omsøkte tiltak med en avstand av ca. 3 meter til ledningene, som vist på vedlagt situasjonskart til søknaden.

Tegningsliste

Områdeplan, mottatt 12 mai 2011.

Snitt, mottatt 12 mai 2011.

Plan 1. etasje, mottatt 12 mai 2011.

Plan 2. etasje, mottatt 12 mai 2011.

Fasader (sør og nord), mottatt 12 mai 2011.

Fasader (øst og vest), mottatt 12 mai 2011.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig for å behandle søknaden.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området, og det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver bekrefte ovenfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Søknad om ferdigattest/ bekreftet ferdigstillelse av tiltaket, legges til grunn for kommunens ferdigattest.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr iht. kommunens gebyrregulativ.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

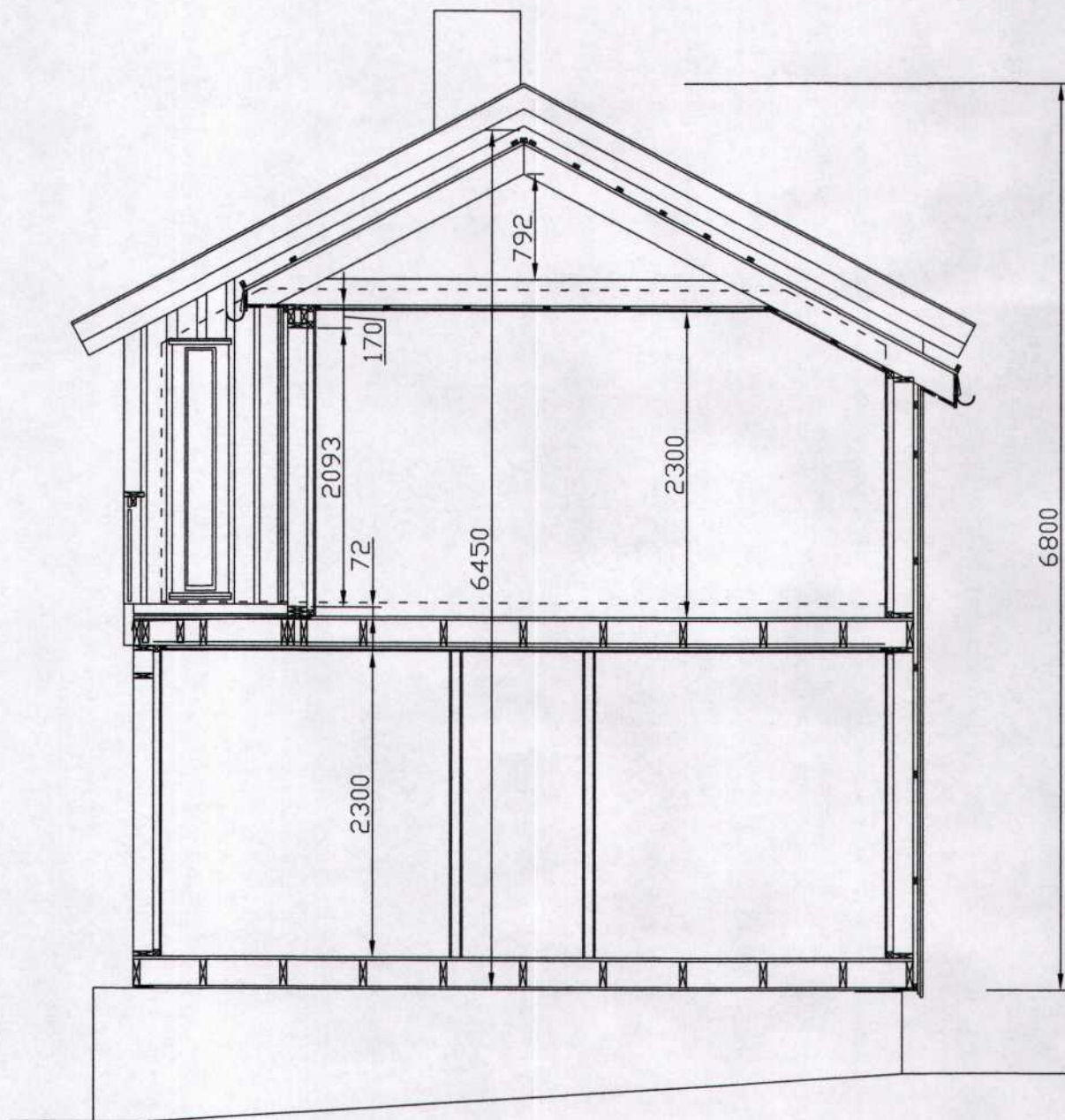
Med hilsen

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Eva-Helen Grøtan
avd. arkitekt

Vedlegg: Fakturagrunnlag

MOTTATT
1 2 MAI 2011

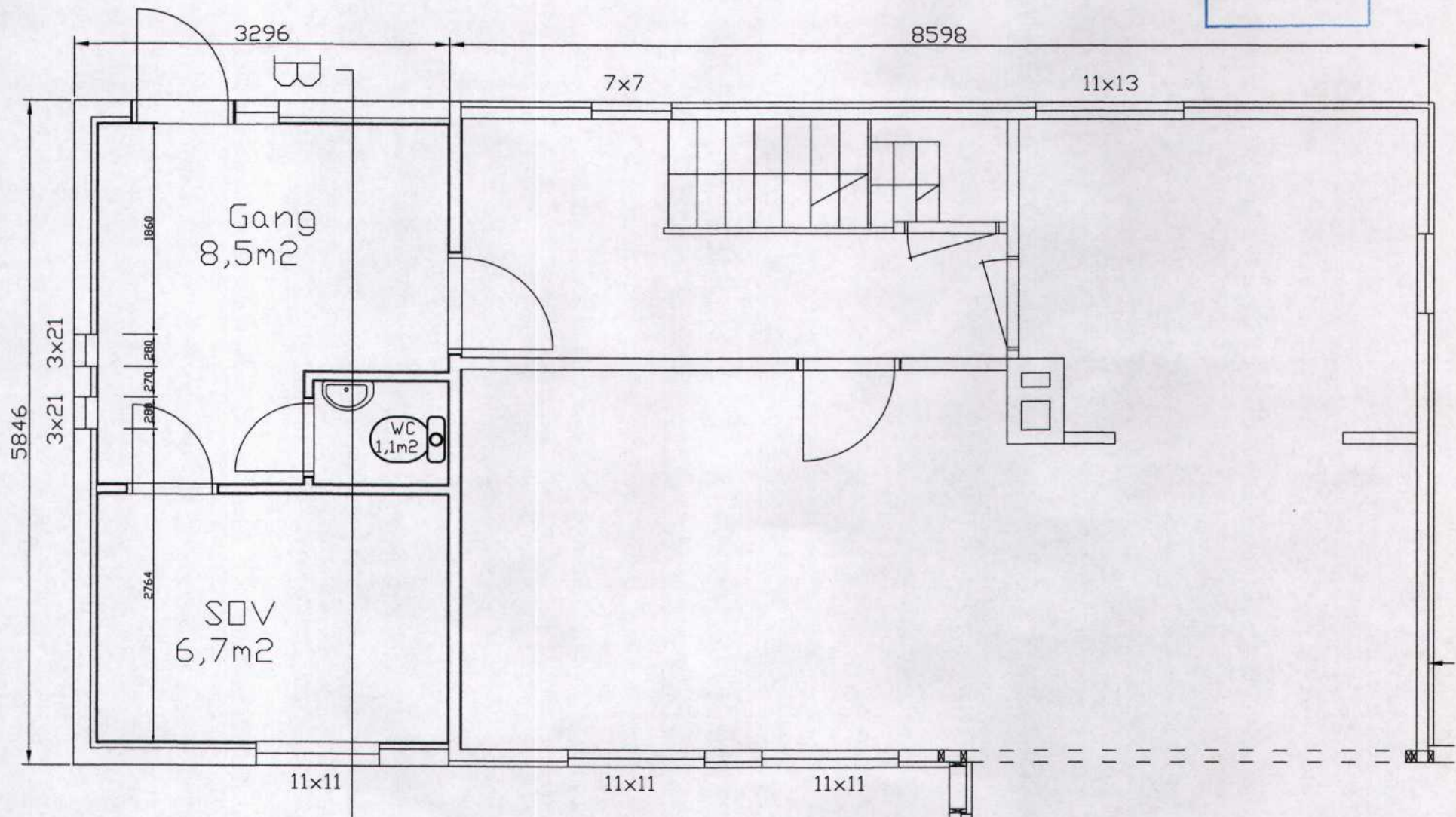


A	23.04.11	Jkk	Endret inngangsporti		
Rev.	Dato	Sign.	Tekst		Kontr.
OPPGAVEN				TEGNER	DATO
Håkkadalen 4				JKK	30.11.2007
PROJEKT				KONTROLLER	GOBJENT
Tilbygg 2007				FORMAT	MÅLSTOR
TITTEL				A4	1:50
Snitt				FILNAVN	
				TEGNER NR.	REV.
				104	

Påbygg 1.etasje

MOTTATT

1 2 MAI 2011



A	23.04.11	Jkk	Endret inngangsparti	
Rev.	Dato	Sign	Tekst	Kontr.
OPPGAVESVER: Håkkadalen 4				TEGNET: JKK
PROJEKT: Tilbygg 2007				DATA: 30.11.2007
TITTEL: Plan 1et				KONTROLLERT: GEDJCHT
				FORMAT: A4
				MALESTOKK: 1:50
				FILNOMN:
				TEGNINGS NR.: 106
				REV.: