

Tilstandsrapport



Enebolig



Stodvegen 903, 7717 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 339, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 21983-1114

Referansenummer: LW1578

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

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.

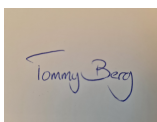
Norconsult Norge AS

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



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 straktiltak 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 enebolig fra 1946 med til dels store behov for tiltak.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.
Tekkingen på hovedbygget er gammel, men alder er ukjent.
Tekkingen på tilbygget er fra 2020. Opplyst av eier.
Takrenner, nedløp og beslag av varierende alder.
Beslag, takrenner og nedløp er av metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del av boligen, og bindingsverk på tilbygget. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Deler av kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Ukjent konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og kjellervinduer med kobla glass.
Vinduer av varierende alder.
Det er registrert vinduer fra byggeår, fra 1978, 1979, 2015
Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.
Det er etablert en takoverbygd terrasse i impregneret trevirke.
Terrassen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.
Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Alder på overflatene er varierende. Nåværende eier har skiftet en del overflater, men flere overflater er til dels meget gamle.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskille i tilbygget er fra 1980, resten er fra byggeår.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Pipen er fra byggeår. Alder på ovn er ukjent.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er en råkjeller med utvendig adkomst.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.
Dørene er av varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Dokumentasjon: faktura på deler av arbeidet.
Rommet ble renoveret i 2020.
Det opplyses om at rommet ikke vil tåle belastningen av fritt vann, så en bruksendring som medfører fritt vann på rommet vil gjøre at rommet må oppgraderes.

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Det er mdf panel i himlingen.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra øvre ende av dør og fram til vaskemaskin.
Det opplyses om at undertegnede ikke har sett sluk på rommet. Om det er sluk på rommet så er denne plassert under vaskemaskin/tørketrommel.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.
Fuktmålingen er foretatt i åpent bjelkelag under vaskerommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Kjøkkenet har ingen integrerte hvitevarer.
Alder på avtrekket er ukjent.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke etablert rørskap.
Vannledninger av varierende alder.
Stoppekran plassert i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør av varierende alder, der deler nylig er skiftet.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i 2. etasje.
Skjult/åpen installasjon.
Boligen har røykvarsler montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2019.
Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del. Tilbygget har grunnmur av leca.
Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast

Beskrivelse av eiendommen

(PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør er 2020 - det ble lagt nye fra huset, via septiktank og fram til bekk hvor overvann renner ut. Vannledninger er fra 2025.

Forhold med avløpsrør opplyst av eier pr epost ifm tilbakemelding på midlertidig rapport.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2020.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

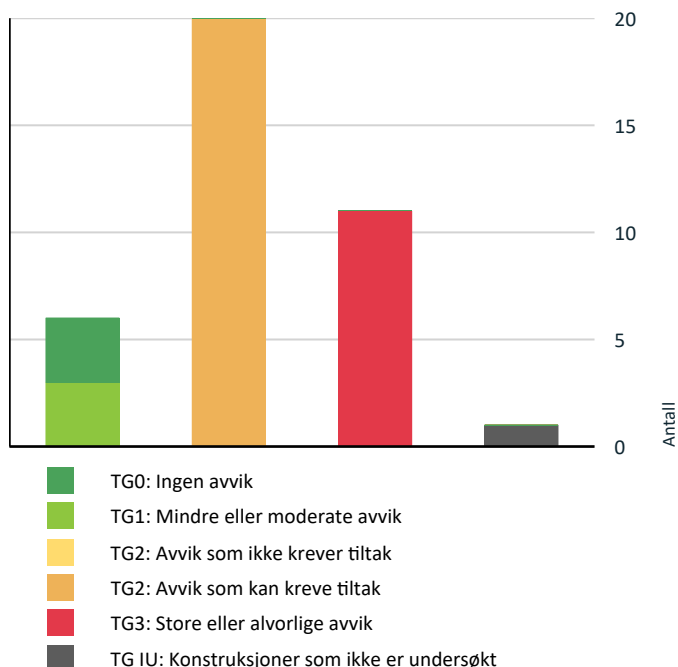
Enebolig

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

Undertegnede har bare sett tegninger av første etasje. Disse stemmer med dagens bruk, men det opplyses om at skillevegger mellom stue/stue og stue/kjøkken er tatt bort til fordel for en åpen løsning.

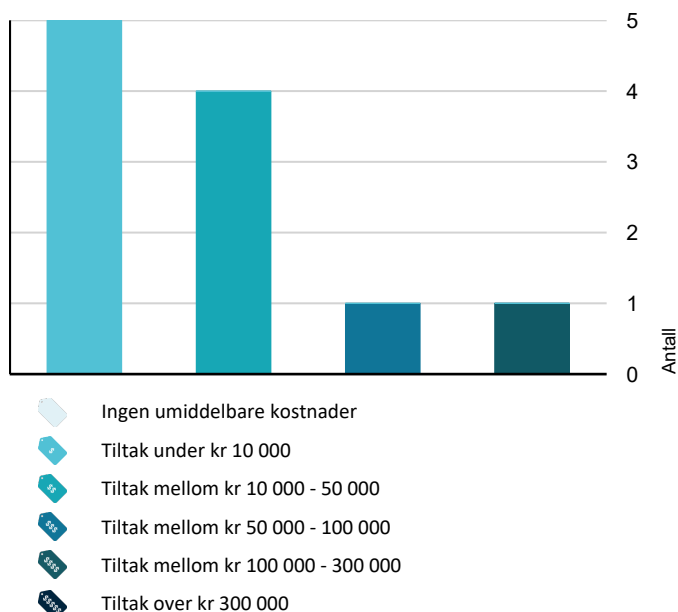
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

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

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetans på vvs- og e

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er avvik:

Kjellerdør tar i karm/terskel.

Balkongdør lar seg ikke lukke ordentlig og stenges kun med en innvendig krok.

Balkongdøren og ytterdøren er utett.

Balkongdøren har stor værslitasje.

Det er noen bruksmerker, samt at det er skrevet noe på ytterdøren.

Den elektriske låsen (Yale) på ytterdøren fungerer ikke.

Slitasje, og det at balkongdøren ikke kan lukkes ordentlig er årsak til at TG-3 er satt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke montert rekkverk.

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

Det er avvik:

Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk på et lite felt på terrassen. Dette er på et felt der det er planlagt etablert en trapp ned fra terrassen. TG-3 er satt på grunn av dette.

Det registreres noe grønskevekst på terrassebord, samt noe malingsavskalling på rekkverk.

Det registreres noe skjevheter på søylepunkterbrog frontdrager.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Terrasse ved inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

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

Det er avvik:

Det mangler rekkverk ved trapp. Dette er årsak til at TG-3 er satt.

Rekkverket som er montert er ikke ferdigstilt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Trappen har ufullstendig vange på midten. Den er for kort.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Flere overflater er ikke ferdigstilte.

Det registreres stedvis til dels store skader. Dette gjelder i all hovedsak gulvbelegg på stuen. Dette er årsak til at TG-3 er satt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Bjelkelaget under tilbygget har fått fjernet stubbeloft og isolasjon etter en lekkasje. Dette er ikke montert opp på nytt.

Det registreres avvik med bæringen til overliggende bjelkelag i kjelleren. I overgang mellom stue og kjøkken er det en markant kant på gulvet, noe som tyder på et underliggende avvik. Hva dette avviket består i er vanskelig å si med sikkerhet uten destruktive inngrep.

Det registreres høye fuktverdier i bjelkelaget i kjelleren. Det måles opp til 23 vektprosent fukt, noe som tilsvarer meget fuktig trevirke.

Det registreres stedvis store skjevheter, både lokalt og gjennom hele rommet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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 er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det registreres råteskader i bæresøyle som står på betongdekke. Dette er årsak til at TG-3 er satt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Enkelte dører har stor slitasje.

Dør til vaskerom og dør til bad har en store skader. Dette er årsak til at TG-3 er satt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarslere montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

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

Ingen ventilering utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft over tilbygg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Det er glipper mellom enkelte plateskjøter, noe som øker risikoen for at vann kan trenge inn under tekingen og forårsake skader.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er avvik:

Det er ikke etablert godkjent takstige.
Det mangler nedløp på takrenne på takoverbygget til terrassen ved inngangspartiet. Det er ikke etablert endestykke på takrennen, så vann renner bare ut på enden av takrennen.
Det registreres nedbøyninger på takrenner.
Spillblikk er stedvis løsnet ved takfoten.

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

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

Det er stedvis manglende lufting av kledningen.
Det er stedvis manglende musetetting.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er ikke etablert dampspærre.
Det er registrert flere fuktmerker i undertaket, men ved piggmåling måles tørt trevirke.
Det registreres spor etter mus.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er tegnet/skrevet på et vindu.
Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.
Flere vinduer har løse vridere.

! 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.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:
Trappen er slitt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Deler av vannledninger er over 25 år gamle, og over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alder vil risikoen for skader øke i tiden som kommer.
Enkelte rørstrekk i kjelleren har delvis mangelfull isolering.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte rørføringer har nådd en høy alder, og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Et soverom mangler ventilerings ut over muligheten til å åpne vindu.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

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

Bereder er tilkoblet strøm med en skjøteledning.

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

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

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

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

Toppliste er ikke etablert på grunnmursplast, noe som kan føre til at vann kommer inn bak grunnmursplasten.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekke-dannelser.

! Våtrom > 1. etasje > 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.

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

Eventuelt lekkasjevann fra toalett kan komme ut ved dør.

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

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke tilgjengelig, om det i det heletatt er sluk på rommet. Om det er sluk på rommet er den under vaskemaskin/tørketrommel.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Benkeplate i tre har en del mindre skader/slitasje.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket har begrenset funksjon. Dette kan skyldes tette filter, men dette er ikke fastslått med sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1946

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Boligen har behov for vedlikehold.

Det er påbegynt en del arbeider på overflater i boligen som ikke er ferdigstilt, samt at eldre overflater har til dels betydelig slitasje.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Etablerte ny terrasse. Egeninnsats. Ny drenering rundt hele boligen, inkl. grunnmursplast. Utført av PMD maskin. Etablerte nytt sikringsskap med automatsikringer. Elanlegget i 2. etasje ble fornyet, bortsett fra badet. Forberedt 16 ampers kurs til platetopp, men den er ikke tilkoblet. Arbeid utført av Elpros.
2020	Modernisering	Renoverte tilbygget innvendig, og byttet takplater utvendig. Egeninnsats. Etablerte ny septiktank av glassfiber. Utført av PMD maskin. Det ble etablert rør i rør på vaskerommet, og avløpsrør på vaskerommet ble skiftet. Arbeid utført av Aurstad vvs. Byttet ytterdør og et vindu på tilbygget. Arbeid utført av Husbygg AS.
2024	Modernisering	Etablerte terrasse ved inngangsparti. Egeninnsats.
2025	Modernisering	Ny utvendig vannledning. Utført av Odd Einar Kne. Ny varmtvannsbereider etablert. Utført av Aurstad vvs.
2021	Modernisering	Noe el-installasjon på vaskerom. Utført av Elvis elektro.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.
Tekkingen på hovedbygget er gammel, men alder er ukjent. Tekkingen på tilbygget er fra 2020. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er glipper mellom enkelte plateskjøter, noe som øker risikoen for at vann kan trenge inn under tekkingen og forårsake skader.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Taktekkingen bør kontrolleres nærmere fra selve taket når det er mulig, da en inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger. Uoppdagede avvik kan forekomme.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av varierende alder.
Beslag, takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert godkjent takstige.

Det mangler nedløp på takrenne på takoverbygget til terrassen ved inngangspartiet. Det er ikke etablert endestykke på takrennen, så vann renner bare ut på enden av takrennen.

Det registreres nedbøyninger på takrenner.

Spillblikk er stedvis løsnet ved takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Skjeve takrenner bør rettes opp.

Endestykke og nedløp bør monteres på renne på takoverbygget til terrassen ved inngangspartiet.

Løsnet spillblikk må festes.

Beslag og takrenner bør kontrolleres nærmere fra taket når det er mulig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del av boligen, og bindingsverk på tilbygget. Fasade/kledning har stående bordkledning. Deler av kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis manglende lufting av kledningen.

Det er stedvis manglende musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er ikke etablert dampsperre.

Det er registrert flere fuktmerker i undertaket, men ved piggmåling måles tørt trevirke.

Det registreres spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres dampsperre.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av et eventuelt museproblem.

Fuktmerkene bør overvåkes over tid for å se om forholdet er stabilt, eller om det er under utvikling.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft over tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ukjent konstruksjon.

Årstall: 1980

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres adkomst til loftet, og inspeksjon bør gjennomføres når det er mulig.

Avvik kan ikke utelukkes, selv om det ikke er synlig tegn til avvik fra underliggende konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og kjellervinduer med kobla glass.

Vinduer av varierende alder.

Det er registrert vinduer fra byggeår, fra 1978, 1979, 2015

Vurdering av avvik:

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

Det er tegnet/skrevet på et vindu.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Flere vinduer har løse vridere.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandlinger og justeringer må påregnes.
Enkelte vinduer må påregnes skiftet i nær fremtid pga alder og slitasje.
Vinduer med knust/sprukket glass må skiftes.
Løse vridere må festes.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt kjellerdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Kjellerdør tar i karm/terskel.

Balkongdør lar seg ikke lukke ordentlig og stenges kun med en innvendig krok.

Balkongdøren og ytterdøren er utett.

Balkongdøren har stor værslitasje.

Det er noen bruksmerker, samt at det er skrevet noe på ytterdøren.

Den elektriske låsen (Yale) på ytterdøren fungerer ikke.

Slitasje, og det at balkongdøren ikke kan lukkes ordentlig er årsak til at TG-3 er satt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:
- Dører må justeres.

Lås på ytterdøren må repareres/skiftes.

Balkongdøren bør skiftes.

Kostnadsoverslag knyttes til bytte av balkongdøren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk på et lite felt på terrassen. Dette er på et felt der det er planlagt etablert en trapp ned fra terrassen. TG-3 er satt på grunn av dette. Det registreres noe grønskevekst på terrassebord, samt noe malingsavskalling på rekkverk. Det registreres noe skjevheter på søylepunkterbøg frontdrager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

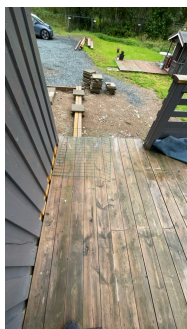
Rekkverk må etableres der det mangler, alternativt må trapp med rekkverk etableres med tanke på sikkerhet.

Overflatebehandling må påregnes.

Skjevheter på søyler og drager bør rettes opp.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av rekkverk på det feltet der det mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrasse ved inngangsparti

Det er etablert en takoverbygd terrasse i impregneret trevirke. Terrassen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk ved trapp. Dette er årsak til at TG-3 er satt.

Rekkverket som er montert er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket må ferdigstilles og det må etableres rekkverk der det mangler.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av rekkverk der det mangler, og ikke til andre utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Trappen har ufullstendig vange på midten. Den er for kort.

Konsekvens/tiltak

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

Midtre trappevange må skiftes ut med en som er lang nok.
Kostnadsoverslag knyttes kun til etablering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Alder på overflatene er varierende. Nåværende eier har skiftet en del overflater, men flere overflater er til dels meget gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Flere overflater er ikke ferdigstilte.

Det registreres stedvis til dels store skader. Dette gjelder i all hovedsak gulvbelegg på stuen. Dette er årsak til at TG-3 er satt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Belegg på stuen må skiftes. Kostnadsoverslaget er knyttet til dette, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Uferdige overflater må ferdigstilles.

Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskille i tilbygget er fra 1980, resten er fra byggeår.

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

Bjelkelaget under tilbygget har fått fjernet stubbeloft og isolasjon etter en lekkasje. Dette er ikke montert opp på nytt.
Det registreres avvik med bæringen til overliggende bjelkelag i kjelleren. I overgang mellom stue og kjøkken er det en markant kant på gulvet, noe som tyder på et underliggende avvik. Hva dette avviket består i er vanskelig å si med sikkerhet uten destruktive inngrep.
Det registreres høye fuktverdier i bjelkelaget i kjelleren. Det måles opp til 23 vektprosent fukt, noe som tilsvarer meget fuktig trevirke.
Det registreres stedvis store skjevheter, både lokalt og gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av bjelkelaget for å finne årsak til retningsavvik, samt avdekke eventuelt problem i overgang stue/kjøkken.
Eventuelle tiltak vurderes etter at nærmere undersøkelser er foretatt.
Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, og ikke til eventuelle utbedringer, da omfanget av dette er vanskelig å si noe om før nærmere undersøkelser er foretatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Høy fukt i trebjelkelag. Dette (22,7 vektprosent fukt) regnes som meget fuktig trevirke. Det bør være under 17 vektprosent fukt. Overgang stue/kjøkken.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Pipen er fra byggeår. Alder på ovn er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Se forøvrig rapport fra brann/feiervesen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er en råkjeller med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det registreres råteskader i bæresøyle som står på betongdekke. Dette er årsak til at TG-3 er satt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres bedre lufting av kjelleren.

Råteskadet søyle bør skiftes ut. Kostnadsoverslag knyttes til bytte av råteskadet søyle, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskadet søyle.



Høy fukt i trebjelkelag. Dette (22,5 vektprosent fukt) regnes som meget fuktig trevirke. Det bør være under 17 vektprosent fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Overflatebehandling anbefales.

Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Enkelte dører har stor slitasje.

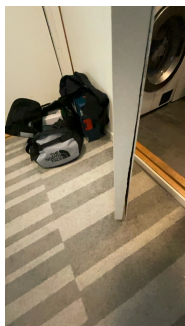
Dør til vaskerom og dør til bad har en store skader. Dette er årsak til at TG-3 er satt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til vaskerom og dør til bad må skiftes. Kostnadsoverslag knyttes til bytte av de to dørene, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør til vaskerom



Dør til bad

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: faktura på deler av arbeidet.

Rommet ble renover i 2020.

Det opplyses om at rommet ikke vil tåle belastningen av fritt vann, så en bruksendring som medfører fritt vann på rommet vil gjøre at rommet må oppgraderes.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Det er mdf panel i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra øvre ende av dør og fram til vaskemaskin. Det opplyses om at undertegnede ikke har sett sluk på rommet. Om det er sluk på rommet så er denne plassert under vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2020

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

Eventuelt lekkasjevann fra toalett kan komme ut ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bom i flis bør utbedres.

Høyere vanntett sjikt ved dør bør etableres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er ikke tilgjengelig, om det i det heletatt er sluk på rommet. Om det er sluk på rommet er den under vaskemaskin/tørketrommel.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør kontrolleres om det er sluk i rommet, og om det er det bør den kontrolleres.

Det bør undersøkes om det er etablert membran når det er mulig.

Dokumentasjon på rommet bør innhentes om mulig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er ingen ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er foretatt i åpent bjelkelag under vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

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

Vurdering av avvik:

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

Benkeplate i tre har en del mindre skader/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplaten bør slipes ned og lakkres.

Noe vedlikehold må påregnes pga normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Alder på avtrekket er ukjent.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket har begrenset funksjon. Dette kan skyldes tette filter, men dette er ikke fastslått med sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekkets funksjon må utbedres. Det kan forsøkes å utbedre dette med å vaske filtrene. Om dette ikke hjelper med andre tiltak påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke etablert rørskap.
Vannledninger av varierende alder.
Stoppekran plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Deler av vannledninger er over 25 år gamle, og over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alder vil risikoen for skader øke i tiden som kommer.

Enkelte rørstrekk i kjelleren har delvis mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Gamle vannledninger på påregnes skiftet i nær fremtid.
Enkelte rørstrekk i kjelleren bør isoleres bedre.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør av varierende alder, der deler nylig er skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte rørføringer har nådd en høy alder, og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Gamle avløpsrør bør skiftes.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Et soverom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet strøm med en skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i 2. etasje.

Skjult/åpen installasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1946

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er byttet til automatisk strømmåler. Samsvarserklæring i sikringsskap.

Det er gjort el-arbeider i tilbygget. Samsvarserklæring via QR kode i sikringsskap.

Det er skiftet sikringsskap og sikringer, samt gjort en del installasjon i 2. etasje. Dokumentasjon på boligmappe.no

Om det er utført øvrig arbeid er ukjent.

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med tanke på anleggets alder anbefales det gjennomført en utvidet elkontroll.

Generell kommentar

I all hovedsak et eldre el-anlegg, men noen nyere deler.

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har røykvarslere montert.

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

Ja Det er ikke brannslukningsapparat i boligen. Dette må skaffes.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2019.

Årstall: 2019

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.

Topplst er ikke etablert på grunnmursplast, noe som kan føre til at vann kommer inn bak grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Topplst på grunnmursplasten må etableres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur på opprinnelig del. Tilbygget har grunnmur av leca. Fundamentene er ikke synlige, og type er derfor ikke fastslått.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er under utvikling, eller om det er stabilt. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør er 2020 - det ble lagt nye fra huset, via septiktank og fram til bekk hvor overvann renner ut. Vannledninger er fra 2025. Forhold med avløpsrør opplyst av eier pr epost ifm tilbakemelding på midlertidig rapport.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

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

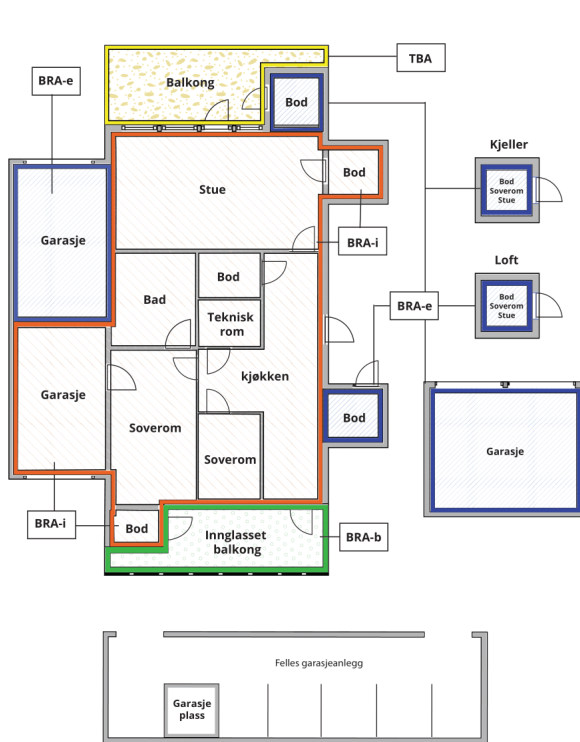
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)		
Kjeller		21		21	
1. etasje	75			75	
2. etasje	53			53	
SUM	128	21			
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4	
1. etasje	Entré, bod, soverom, vaskerom, gang, kott, kjøkken, stue		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Det er bare kjellerrom under tilbygget som er målbart i kjelleren. Resterende del av kjelleren har noe for lav høyde til at arealet regnes som målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Undertegnede har bare sett tegninger av første etasje. Disse stemmer med dagens bruk, men det opplyses om at skillevegger mellom stue/stue og stue/kjøkken er tatt bort til fordel for en åpen løsning.

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: Se punkt om "Tilbygg/modernisering".

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	122	27

Kommentar

Enebolig

Det er bare kjellerrom under tilbygget som er målbart i kjelleren. Resterende del av kjelleren har noe for lav høyde til at arealet regnes som målbart.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Lillian Wåde Nordstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	339	11		0	1443.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stodvegen 903

Hjemmelshaver

Nordstrøm Lillian Wåde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Stod, ca 14 km fra Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 130 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

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 dampsperrer 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/LW1578>

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