

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grjotgars veg 42 , 7725 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 206

**Sum areal alle bygg: BRA: 224 m<sup>2</sup> BRA-i: 181 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 21983-1235

Referansenummer: GR9451

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52603944



Norconsult 

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

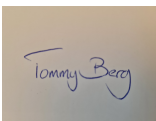
# Norconsult Norge AS

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

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

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

## Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Enebolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Deler av veggene er etterisolerte og har fått ny kledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er registrert vinduer med datostempling fra 2002, 2003, 2005 og 2009. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterkør og malt balkongdør i tre. Dør i metall inntil garasjen. Dørene er fra mellom 2000 og 2010. Det er etablert en terrasse i betong over garasje. Det er lagt tekking og terrassebord over betongdekke. Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og mdf panel. Overflatene er av varierende alder. Boligen har mursteinspipe, 2 vedovner og en åpen peis. Gulvet er av betong, har parkett og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en furudør. Dørene er av varierende alder. Uvevnheter på gulv.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 11 mm fall fra dør til ytterkant av dusjkabinett. Det er ca 11 mm fra ytterkant av dusjkabinett til topp vannnett sjikt ved dør. Om vannnett sjikt ved dør eventuelt er høyere ved dør skjules av listverk. Det var ikke mulig å måle fall helt til sluk på grunn av at dusjkabinett er plassert over sluken. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er nytt blandebatteri på servanten. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er ikke integrert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom.

Deler av rommet er renoveret i nyere tid etter en skade på grunn av lekkasje.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da det er åpen rørfordeling på vaskekjeller. Deler av anlegget er skiftet etter byggeår, men enkelte deler fra byggeår gjenstår. Stoppkran er plassert på bod. Det er avløpsrør av plast. Eier opplyste at alle innvendige avløpsrør ble skiftet i 2020. Stakeluke på toalettrom. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert en luft til luft varmpumpe. Det er etablert en luft til luft varmpumpe. 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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på bod. Skjult/åpen installasjon. Eier informerte om at det ble etablert ny inntaksabel i 2020.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, men det registreres noe fjell i bakkant av boligen. Dreneringen er fra 1971, men deler er skiftet ut, og deler er etablert senere ifm tilbygg i 2004. Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Boligen står 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. Eier opplyste at det ble etablert nye vann- og avløpsledninger i 2020. Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1970.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

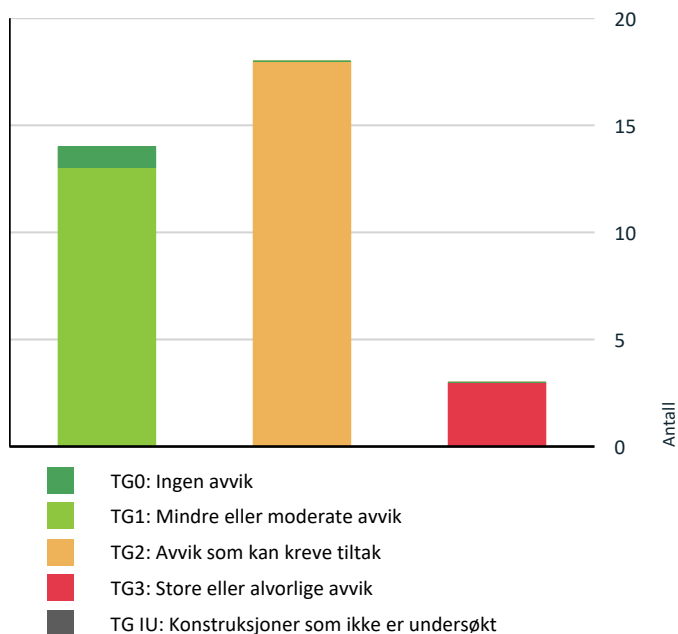
## Enebolig

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

Boligen er oppført som den er tegnet.

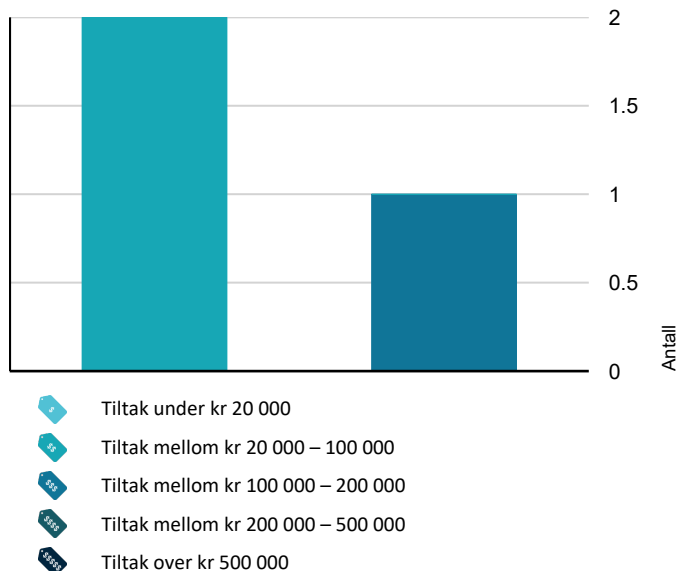
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 befaringstidspunkt, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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

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

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eier har opplyst om at det en gang i blant kan forekomme drypplekkasjer fra himling i underliggende garasje. Dette er på samme plass de gangene det drypper.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik:

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Eier opplyste om at membran ikke er tett ved dusjsone/sluk, og det er derfor etablert et tett dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er avvik:

Vannbord over vindskier har råteskader.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er avvik:

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke etablert godkjent takstige.

Taktekkingen er lagt over pipebeslagets nedre del, uten oppbrett som dekkes av beslagets øve del. Dette er potensielt en lekkasjeutsatt løsning da vann kan trenge inn under tekkingen og beslaget og forårsake fuktskader i underliggende konstruksjon. Se eget punkt om «Loft/takkonstruksjon» i rapporten og fuktmerker ved pipe. Det kan ikke utelukkes at dette er et pågående avvik, selv om det ble målt tørt trevirke på befaringen.

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

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

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og kledningen går stedvis ned på grunnmuren. Dette har medført en redusert lufting av kledningen.

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

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

Det registreres fuktmerker ved pipen.

Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, og forholdet anses derfor som gammelt.

Det ble registrert noen få muselort på loftet, så det kan være mus i boligen.

### ! Utvendig > Vinduer med kobla glass [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har en høy alder, og er lite energieffektive.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag under ytterdør er ufullstendig, og det kan komme vann inn bak beslaget og føre til fuktskader.

### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres værslitasje og en påbegynnende råteskade.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte muroverflater viser forhøyede fuktverdier.

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

Det er avvik:

Det registreres noe malingsavskalling på enkelte dører.

### ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe ujevnheter på gulv i kjellerstuen.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av anlegget er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid. Enkelte vannledninger er lagt med en bøy ned mot rørstamme. Dette an øke risikoen for en lekkasje.

## ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det registreres ikke grunnmursplast. Fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater i underetasjen viser forhøyede fuktverdier.

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

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tidligere eier har opplyst at tanken er tømt og delvis fylt med sand. Det er ikke forevist dokumentasjon på dette.

## ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Deler av gulvt er tilnærmet flatt og vil ikke lede vann mot sluk på en effektiv måte.

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

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

Det opplyses om at dette ikke var et krav på byggetidspunktet, og således ikke er en feil ved utførelsen, men at det skal opplyses om i tilstandsrapporten.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eier opplyste at tidligere eier opplyste om at det var foretatt radonmålinger, men det er ikke forevist dokumentasjon på det.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1971

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

### Tilbygg / modernisering

1992	Modernisering	Ny takteking ble montert under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2001	Modernisering	Ny vedovn ble montert under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2002	Modernisering	Badet i hovedetasjen ble renoveret under tidligere eier. Rør i rør system ble etablert. Opplyst i egenerklæringen.
2004	Tilbygg	Bygde på boligen med garasje og terrasse over garasjen. Drenering rundt tilbygget ble lagt. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2006	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning ble montert. Opplyst i egenerklæringen.
2010	Modernisering	Led spotter i taket kjellerstue 2010. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2016	Modernisering	Nytt elanlegg på stuen Stuen ble pusset opp, med nytt gulv, panelplater og mdf takpanel. Ny eiketripp. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2017	Modernisering	Led spotter på bad. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2020	Modernisering	Nye utvendige vann- og avløpsrør ble etablert. Innvendige avløpsrør ble skiftet. Opplyst i egenerklæringen. Ny inntakskabel til elanlegget. Opplyst på befaringen.
2025	Modernisering	Ny varmepumpe ble montert. Arbeid utført av Trøndelag kuldeteknikk. Opplyst i egenerklæringen.
2026	Modernisering	Lagt inn ny jording til sikringsskapet/elanlegget. Opplyst i egenerklæringen.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1992

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vannbord over vindskier har råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- 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.

Vannbord bør skiftes.

## TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Årstall: 1992

**Kilde:** Andre opplysninger: Basert på at det i egenerklæringen er opplyst at taktekingen ble skiftet det året. Takrenner og beslag antas å være skiftet samtidig, men det er ikke bekreftet med sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det er avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke etablert godkjent takstige.

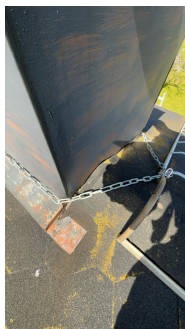
Taktekingen er lagt over pipebeslagets nedre del, uten oppbrett som dekkes av beslagets øve del. Dette er potensielt en lekkasjeutsatt løsning da vann kan trenge inn under tekingen og beslaget og forårsake fuktskader i underliggende konstruksjon. Se eget punkt om «Loft/takkonstruksjon» i rapporten og fuktmerker ved pipe. Det kan ikke utelukkes at dette er et pågående avvik, selv om det ble målt tørt trevirke på befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

- Tiltak:

Det må tas tiltak for å redusere risikoen for fuktinntrengning ved pipen



## TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Deler av veggene er etterisolerte og har fått ny kledning.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og kledningen går stedvis ned på grunnmuren. Dette har medført en redusert lufting av kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- 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.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Det registreres fuktmerker ved pipen.

Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, og forholdet anses derfor som gammelt.

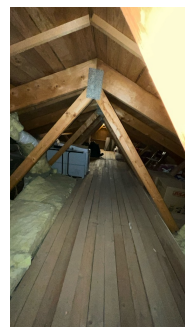
Det ble registrert noen få muselort på loftet, så det kan være mus i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er registrert vinduer med datostempling fra 2002, 2003, 2005 og 2009.

## TG 2 Vinduer med kobla glass

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en høy alder, og er lite energieffektive.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med kobla glass bør vurderes skiftet.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterkør og malt balkongdør i tre. Dør i metall inntil garasjen. Dørene er fra mellom 2000 og 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Beslag under ytterdør er ufullstendig, og det kan komme vann inn bak beslaget og føre til fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et beslag som går helt opp og inn under ytterdøren.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i betong over garasje. Det er lagt tekking og terrassebord over betongdekke.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eier har opplyst om at det en gang i blant kan forekomme drypplekkasjer fra himling i underliggende garasje. Dette er på samme plass de gangene det drypper.

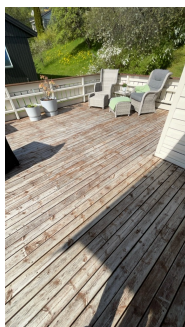
### Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tekkingen bør skiftes, og det må påregnes noe vedlikehold, overflatebehandlinger og utskiftninger av treverk.

TG-3 satt på grunn av utett tettesjikt. Kostnadsoverslaget knyttes til legging av nytt tettesjikt, og ikke til eventuelle andre utbedringer. Nb. for en nøyaktig pris må det innhentes tilbud fra entreprenør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje og en påbegynnende råteskade.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vedlikehold og noe utskiftinger av treverk må påregnes.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe, vedovn og en åpen peis. Det er også en oljekamin i gangen i underetasjen, men denne er ikke lenger i bruk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong, har parkett og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

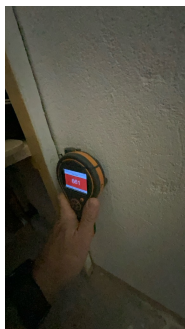
Søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte muroverflater viser forhøyede fuktverdier.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en furudør.  
Dørene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe malingsavskalling på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Ujevnheter på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe ujevnheter på gulv i kjellerstuen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell fremtidig renovering av gulv i underetasjen bør ujevnheter utbedres.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 11 mm fall fra dør til ytterkant av dusjkabinett. Det er ca 11 mm fra ytterkant av dusjkabinett til topp vannrett sjikt ved dør. Om vannrett sjikt ved dør eventuelt er høyere ved dør skjules av listverk. Det var ikke mulig å måle fall helt til sluk på grunn av at dusjkabinett er plassert over sluken.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

##### 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvt er tilnærmet flatt og vil ikke lede vann mot sluk på en effektiv måte.

##### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- 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.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

##### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Eier opplyste om at membran ikke er tett ved dusjsone/sluk, og det er derfor etablert et tett dusjkabinett.

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

- Tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tetting av gjennomføringer i vegg må utføres.

Dusjkabinett må brukes frem til tettesjiktet fornyes.

Tettesjikt må fornyes for å få det tett.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er nytt blandebatteri på servanten.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

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

Det opplyses om at dette ikke var et krav på byggetidspunktet, og således ikke er en feil ved utførelsen, men at det skal opplyses om i tilstandsrapporten.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Egenerklæring

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

**Årstall:** 2002

**Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er ikke integrert.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom.

Deler av rommet er renovert i nyere tid etter en skade på grunn av lekkasje.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da det er åpen rørfordeling på vaskekjeller.

Deler av anlegget er skiftet etter byggeår, men enkelte deler fra byggeår gjenstår.

Stoppkran er plassert på bod.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av anlegget er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid. Enkelte vannledninger er lagt med en bøy ned mot rørstamme. Dette an øke risikoen for en lekkasje.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det nærmer seg tiden for å skifte ut gjenstående vannledninger fra byggeår.

Vannledninger om har en bøy rett ved rørstammen bør om mulig kobles om så de går rett ned på rørstammen uten bøy i umiddelbar nærhet til koblingen.

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.  
Eier opplyste at alle innvendige avløpsrør ble skiftet i 2020.  
Stakeluke på toalettrom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

## ! TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

### Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2008

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.

Jevnlige servicer anbefales utført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på bod.

Skjult/åpen installasjon.

Eier informerte om at det ble etablert ny inntaksabel i 2020.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

### Generell kommentar

Det ble foretatt en el-kontroll den 8. januar 2026 uten at det er registrert pålegg/avvik på anlegget. En ny kontroll allerede nå anses derfor som unødvendig.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, men det registreres noe fjell i bakkant av boligen.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971, men deler er skiftet ut, og deler er etablert senere ifm tilbygg i 2004.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

# Tilstandsrapport

Det registreres ikke grunnmursplast.  
Fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater i underetasjen viser forhøyede fuktverdier.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen står i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Kostnadsoverslag kyttes til en terrengjustering bak boligen, og forutsetter graving i løsmasser. Da det er registrert noe fjell i samme området er det usikkert om slike terrengjusteringer er mulig, og det å sette en nøyaktig pris er vanskelig. For få en så nøyaktig pris som mulig, og for å avdekke grunnforholdene må en entreprenør kontaktes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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. Eier opplyste at det ble etablert nye vann- og avløpsledninger i 2020.

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1970.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tidligere eier har opplyst at tanken er tømmt og delvis fylt med sand. Det er ikke forevist dokumentasjon på dette.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne oljetanken.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eier opplyste at tidligere eier opplyste om at det var foretatt radonmålinger, men det er ikke forevist dokumentasjon på det.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Da det ikke er dokumentasjon på eventuelle tidligere radonmålinger anbefales det å gjennomføre nye radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

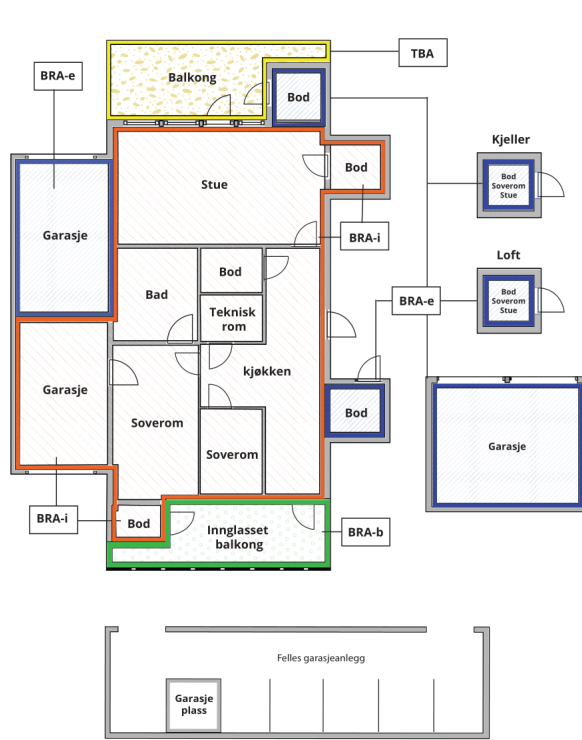
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	84	43		127	
1. etasje	97			97	44
<b>SUM</b>	<b>181</b>	<b>43</b>			<b>44</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>224</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, bod, bod 2, bod 3, toalettrom, gang, kjellerstue, vaskekjeller, bod 4	Garasje	
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		

### Kommentar

Garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke tatt med i arealoppstillingen, men det opplyses om at den har et målbart areal på ca 13 m<sup>2</sup>. Deler av arealet i denne garasjen regnes ikke som målbart pga lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen er oppført slik den er tegnet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Tommy Berg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	206		0	833 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Grjotgars veg 42

### Hjemmelshaver

Jørgensen Kevin Martin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Bogen, ca 2,5 km fra Steinkjer sentrum.  
Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er skrånende, og opparbeidet med plen og busker.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.