

Tilstandsrapport



Enebolig



Esten Ressems veg 12, 7790 MALM



STEINKJER kommune



gnr. 709, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 267 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 22588-1061

Referansenummer: MO1241

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847

Medansvarlig



Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretak med saltakform, tekket med profilerte plater av metall.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Renovert bad 2.Etg. 2025.
- Renovert bad 1.Etg. ca.2016.
- Pusset opp toalettrom og kjellerstue ca. 2021.
- Lagt nytt vann og avløp inn til boligen i 2009.
- Lagt nytt gulv med gulvvarme på stue/kjøkken etter vannlekkasje i 2023.
- Oppgradert deler av El.anlegget.
- Skiftet kjøkken i 2007, bygd om i 2019.
- Altan ut fra stue etablert i 2010.
- Yttertak og undertak skiftet i 2007.
- Skiftet de fleste vinduer i 2009.
- Ny balkongdør ut fra stue i 2014.
- Etablert garasje i 2004.
- Nye vindskier på garasje i 2025.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter

Enebolig - Byggeår: 1955

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming via strøm, vedfyring og varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger er speilvendte.

1.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er på tegninger vist delingsvegger mellom stue /kjøkken samt en gang innenfor vindfang

med delingsvegg mot stue.

2.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er vist 4 soverom, omkleddingsrom er vist som et mindre kott.

Plantegninger for del over garasje samt gangforbindelse inn til denne er ikke vist på tegninger.

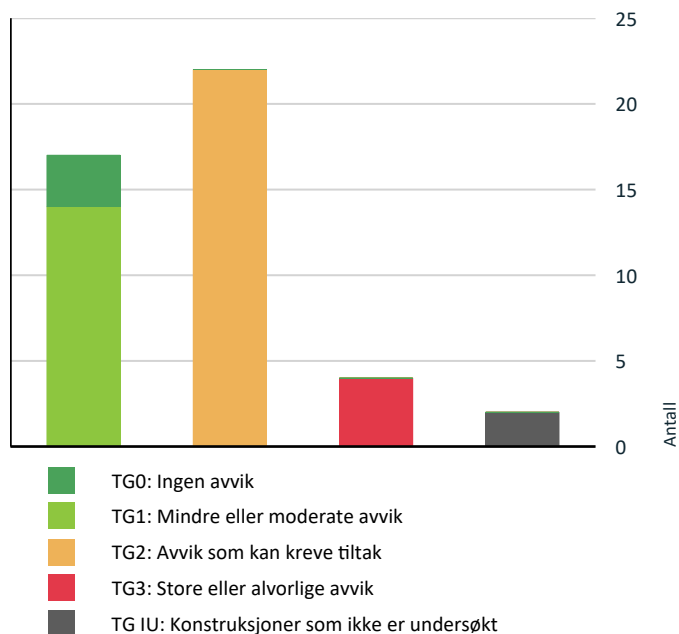
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt denne delen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

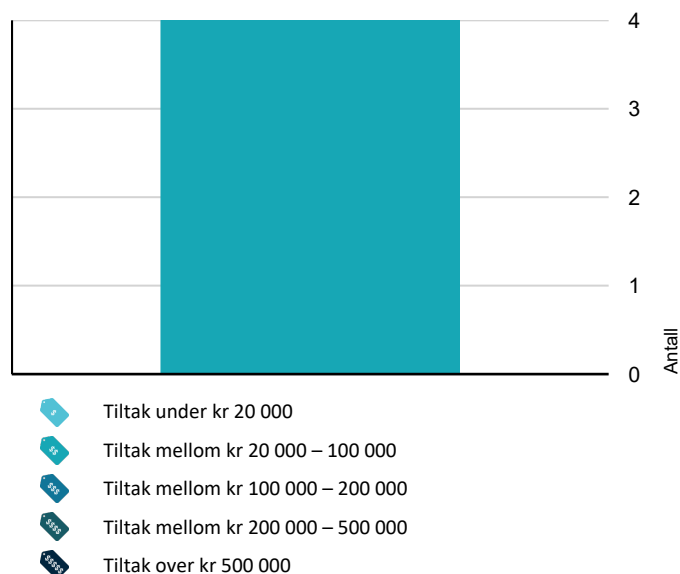
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere garasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1955

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Garasje
------	---------	---------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater av metall. Taket over opprinnelig del er opplyst skiftet i 2007. Snødekt tak ved befaring, undersøkelsen er meget begrenset grunnet dette.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen er utelukkende vurdert ut ifra alder.

Evt. skader som bulker, mose mm. er ikke mulig å kontrollere.

Nærmere undersøkelser anbefales.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Snøfangere garasje

Snøfangere på garasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret.. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Steddis lite lufting grunnet steni plater på grunnmur.

Registrert noe tørkesprekker i kledningen.

Enkelte omrammingsbord er ført ned på vannbrett, øker faren for fuktopptrekk.

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.

Fortløpende vedlikehold og lokale utbedringer.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer.

Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Taktro av bord, ukjent oppbygging over denne.

Tilstandsrapport

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang i 2.Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert fuktmerker på sperrer og asfaltplater i gavlvegger, punktering av asfaltplater. Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering. Misfarginger og fuktmerker på trevirke rundt vinduer. Kondensmerker rundt avsluttet kloakklufting.

Piggmålinger i sperrer og taktro viser forhøyede verdier opp mot 18%. Dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Registrert ekskrement etter mus.

Ref. Selgers opplysninger: Selger har i løpet av sine 23 års eie aldri opplevd mus inne i huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og jevnlig kontroll.



TG 3 Vinduer - 2

Vinduer av eldre koblaglass på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert påkjent trevirke med avskallinger, oppsprekninger, misfarginger og fuktskader i vinduer på kaldloft. Manglende ytterfelt på ett av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene står klare for utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 3

Eldre vinduer av koblaglass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær og aldersslitasjer med sår/hakk, rust på hengsler, vinduer som er vanskelige å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2-lags isolerglass stemplet 2009.

Registrert mindre avskalling/oppsprekking og noe innvendig kondensering på glass på enkelte vinduer.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på enkelte vinduer ligger på 16 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

TG 2 Dører

Utadslående ytterdør, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser. Glass datostemplet 2007.

Utadslående balkongdør i 2.Etasje med 2-lags isolerglass i høy brystning. Glass datostemplet 1981.

Utadslående ytterdør i tre fra garasje.

Utadslående ytterdør i tre fra kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe treghet i låsemekanisme på balkongdør 2. Etg.

Stedvise sår og riper på ytterdører.

Manglende omramming rundt ytterdør ut fra kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 1 Dører - 2

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning ut fra stue 1.Etasje. Glass datostemplet 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra loftsstue oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Takoverbygd altan ut fra stue 1. Etasje fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Sperretek belagt med profilerte pastplater.
Rekkverk av trevirke.

TG IU Utvendige trapper

Trapp i tre ned fra altan.
Trinn av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, flis, malt betong, teppegulv, parkett.

Vegger: Panel, mdf plater, tapet, malt betong,

Himlinger: Panel, hvite himlingsplater, malte treullfiberplater.

Registrert noe sår i laminat på soverom 2. Etasje, samt noe manglende slutføring med overgangslist og listverk rundt dør ved trapp ned til kjeller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet i 2. Etasje viser et avvik på 25mm innenfor 2m.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1. Etasje viser et avvik på 12mm innenfor 2m.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerk om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Registrert stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue. Ovn opplyst fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:

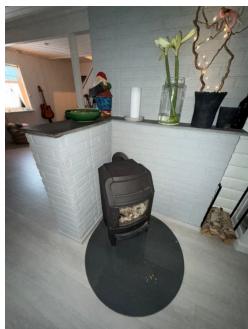
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Registrert sprekk i plate inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Skifte av plate i ovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Dels innredet underetasje.

Grunnmur av betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater. Enkelte utforede vegger.

Støpte gulv, dels belagt med laminat og teppegulv.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utslag ved fuktsøk på fritt eksponerte betong overflater. Registrert saltutslag og avskallinger med fuktskjolder på vegg/gulv. Utførede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ved søk med kapasitiv fuktmåler på utforet vegg under trapp ble det registrert forhøyede fuktverdier.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 12%.

Dette betraktes som tørt trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

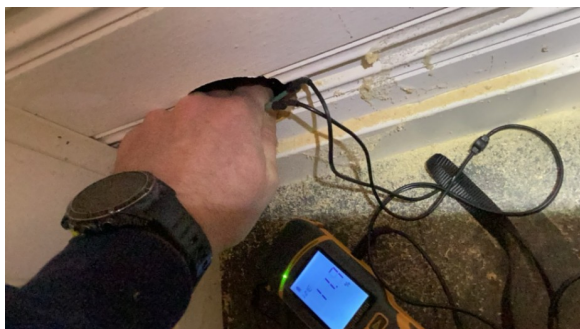
Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsentrerte fuktskjolder kan tyde på lekkasjer gjennom kapillærbrytende sjikt på utsiden av veggen. Manglende fuktsikring eller gjengrodde dremsmasser og tett dremsledning kan gi fuktskader på store deler av veggen. Symptomer er saltutslag, avskalling og blærer på nedre delen av veggen. Fuktskader nederst på veggen kan også skyldes kapillærtransport av fukt gjennom fundament som står i kontakt med fuktig byggegrunn. Fortløpende observasjoner og jevnlig kontroll anbefales.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er en repostrapp i treverk. lukkede stusstrinn.
Inntrinn belagt med teppegulv og vinylbelegg.
Forøvrig malt trevirke.

Innvendig trapp mellom garasje og 2.Etasje er en enkel repostrapp i treverk. Åpne stusstrinn.
Forøvrig ubehandlet trevirke.

Registrert noe bulinger i vinylbelegg samt mindre riper.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Nyere formpressede dører i hvit utførelse, profilerte tredører av eldre årgang og ståldør fra 2. Etasje ned til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Enkelte dører tar i karm.

Manglende låsemekanisme på dør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje

Garasjen henger sammen med boligen.

Innvendig adkomst via dør fra loftstue 2. Etasje.

Utvendig adkomst via ytterdører i tre og to leddporter i metall.

Garasjen er opplyst tilbygget i 2004 og er helisolert. Innvendig kledd med sponplater på vegger og gips i himling, støpte gulv.

Uisolerte vinduer.

Registrert stedvise riper og bruksmerker i overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ferdigstillelse av vegger i trappeløp opp mot 2. Etasje.

Registrert noe oppsprekking og avskalling på utvendige klemplister til vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ferdigstillelse av vegger i trappeløp opp mot 2. Etasje.

Registrert noe oppsprekking og avskalling på utvendige klemplister til vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet i 2.Etasje er opplyst renover i 2025.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har baderomsplater og himling har spileplater.

Innredet med dobbel servantinnredning, vegghengt WC og dusjnise med glassdør.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Registrert enkelte plater som er noe løs i hjørner. Bemerkes om at dette ikke gjelder for dusjsonen.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overrenningshøyde ved terskel og høydeforskjell sluk/terskel er OK.

Vurdering av avvik:

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

Sluk er dels avgrenset av en 5mm oppkant på dusjdør.

Det er ikke tilstrekkelig lokalt fall rundt sluk. Området ca. 30 cm ut fra sluk har motfall fra sluk og ut i rommet hvor resten av gulvet er tilnærmet flatt. Ved en evt. lekkasje fra vanninstallasjoner vil vann bygge seg opp på gulvet før det etterhvert ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- 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.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Arbeid er opplyst utført av ufaglært.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen garantier på utført jobb kan stilles.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2.ETASJE > BAD

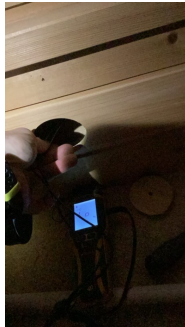
! TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet i 1.Etasje er opplyst fra 2016.

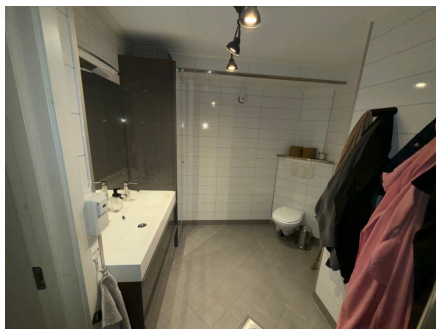
Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har baderomsplater og malt mur, himling har hvite himlingsplater.

Innredet med servantinnredning, veggghengt WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrer stedvis løse plater i hjørner, manglende bruk av bunnlist for plater. Glippe mellom platekant og sokkelflis, utsatt for fukteksposering.

Registrert skruenhull i himling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert tilnærmet flatt gulv på deler av gulvet.

Membran ved terskel er ikke ført opp med oppkant, registrert synlig trevirke ved hjørne på terskel ned mot gulv, her er det mulighet for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.

Registrert stedvis oppsprekking i fuge mellom sokkelflis og gulv, utsatt for fukteksponering bak flis.

Fallforhold på gulv under kabinett er ikke undersøkt pga. kabinettets plassering, ukjent tilstand under kabinettet.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer.

Nærmere undersøkelser anbefales.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Avløp fra kabinett er ført i rør gjennom gulvet. Tetthet ved rørgjennomføring og detaljer rundt denne er ikke kontrollert på grunn av kabinettets plassering.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Nærmere undersøkelser anbefales.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

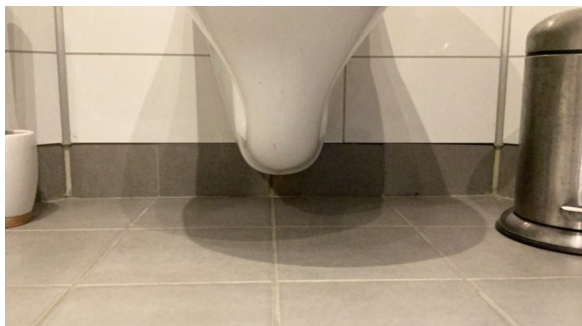
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i etasje er opplyst fra 2007 og oppgradert/omgjort i 2019.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask og koketopp.
Integrerte hvitevarer med komfyr og oppvaskmaskin, avsatt plass for kjøleskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Kjøkkenet har normale bruksslitasjer.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst og være pusset opp i 2021.
Innredet med et gulvmontert wc og en servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger som er kontrollerbare er av kobber. Samt mindre strekk med rør i rør til kjøkken.

Hovedinntak er plassert i hobbyrom kjeller, hovedstoppekrane plassert på inntaket. Vannmåler plassert i bod i kjeller. Bemerktes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Bemerktes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på loftstue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Service anbefales.



ⓘ TG 2 Varmesentral - 2

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Service anbefales.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer 200 liter og er fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysblue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Tilstandsrapport

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.

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.

Sikringsskap er plassert i gang 2. Etg.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1955
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

11. 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

El kontroll er nylig gjennomført av Enor AS. For videre opplysninger om kontrollen henvises det til eier og rapport etter kontroll datert 22.12.2025.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

Det er registrert bruk av innvendig treullsementplater på grunnmur.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng/steniplater er ikke konstruksjonen tilstrekkelig kontrollert.

TG er utelukkende vurdert iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 70år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende observasjoner og løpende vedlikehold.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av sementstein på oversiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flate og skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst lagt nytt vann og avløp inn til boligen i 2009.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Bemerkes om at det er opplyst om fortsatt bruk av mindre strekk med støpejernsrør, disse er gått ut på dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern er gått ut på dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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.

Høydeforskjell ved balkong og platting mot garasje er over 50cm og har derfor krav om rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

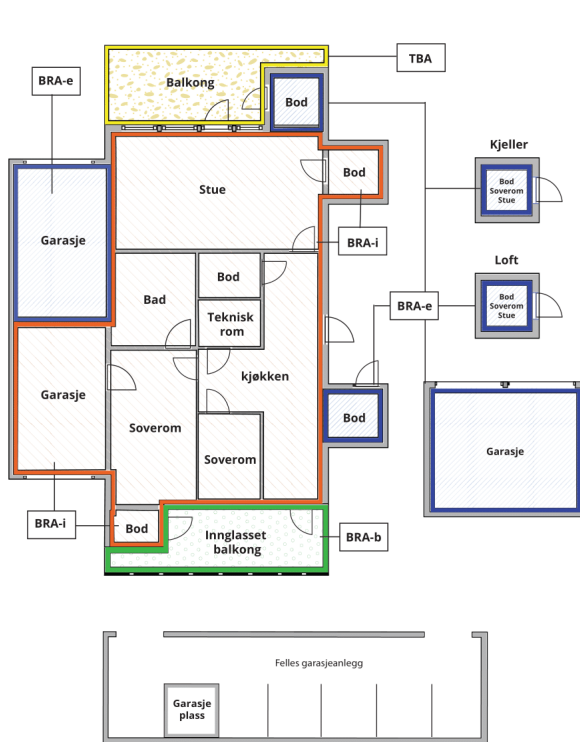
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	88			88	3
1.Etasje	119			119	44
Kjeller	60			60	
SUM	267				47
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddningsrom, loftstue, allrom		
1.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, garasje		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, hobbyrom, kjellerstue, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er speilvendte.

1.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er på tegninger vist delingsvegger mellom stue /kjøkken samt en gang innenfor vindfang med delingsvegg mot stue.

2.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er vist 4 soverom, omkleddningsrom er vist som et mindre kott.

Plantegninger for del over garasje samt gangforbindelse inn til denne er ikke vist på tegninger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt denne delen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	709	29		0	1809.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Esten Ressems veg 12

Hjemmelshaver

Olsen Hege Anita Årbogen, Olsen Terje Drogseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Malm.

Ca.25 km. til Steinkjer sentrum og med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger	30.05.1953	Opprinnelige tegninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	17.09.2004	Tilbygg garasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

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.