

Tilstandsrapport



Enebolig



Johan Bojers gate 9, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 192, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 21983-1070

Referansenummer: DM1120

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Kjetil Troset

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.troset@norconsult.com

909 88 321

Medansvarlig

Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som er betydelig resturert i nyere tid, men det er fortsatt noe behov for tiltak.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Det er ukjent om undertaket ble skiftet samtidig.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Der er varierende alder på renner og nedløp. Pipebeslag fra 2024.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er byttet etter byggeår. Kledningen mot veien, deler av kledningen mot regimenten ble skiftet i 2019, kledningen i 1. etasje mot sørøst ble skiftet i 2020, mens andre deler er gammel og slitt.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det opplyses om at kryploft med utvendig adkomst kun er inspisert fra luke på vegg, og dette loftet bør kontrolleres nærmere når det er mulig.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vinduene i 2. etasje ble skiftet i 2017. Takvinduer fra 2017. Vinduer på gang, vaskerom og kjøkken i 1. etasje er fra 2019. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Resterende vinduer er av varierende alder.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. 2 stk tofløyede balkongdører i 1. etasje. Den ene tofløyede døren har kobla glass.

Balkongdør i 2. etasje er fra 2017. Ytterdør er fra 2020. Tofløyede balkongdører av ukjent alder.

Enkel kjellerdør i tre.

Det er etablert en platting i royal impregnert trevirke mellom boligen og garasjen.

Platting/trapp i royalimpregnert trevirke etablert i 2017.

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

Det er spikret fast asfaltduk over terrassebordene, og litt opp på veggen. Det er lagt plastheller over dette igjen.

Det er etablert en takterrasse i 2. etasje.

Eier har i nyere tid lagt en platting av royalimpregnert trevirke over eldre taktekk som var der fra før.

Det er etablert utvendige trapper med steinheller gravd inn i terrenget, samt en liten betongtrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong, epoxy og fliser.

Veggene har trepanel, malte plater, mikrosement og betong.

Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og trepanel.

I 1. og i 2. etasje er stort sett alle overflater nye (2017 til 2024), med enkelte unntak.

Overflater i kjeller er gamle.

Det opplyses om at parketten i 1. etasje er lagt noe trangt, noe som har medført stedvis knirk, samt at gulvet stedvis buler litt (kan beveges noe opp og ned). Det anbefales å beskjære parketten noe i ytterkanter for å prøve å utbedre dette.

Eier informerte om at det er etablert varmefolie under parkett på stue og kjøkken, samt varmekabler i under epoxygulv i gang.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte, og kun grovavrettet, så kjellergulv er ikke kontrollert for retningsavvik. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, bortsett fra i vedboden/skjulet i kjelleren, der eier opplyste at han etablerte radonsperre ved støping av nytt gulv. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Ny vedovn fra 2019. Nytt røykrør i pipe etablert i 2023.

Store deler av kjelleren er fritt eksponerte murvegger og støpte gulv. To boder har parkettgulv og panel på vegger, ellers er det panel på enkelte delingsvegger, samt noe flis på vaskeromsvegger.

Alder på overflatene er ukjent.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er krypkjeller bare under deler av boligen.

Eier har nylig etablert plast over grunnen og byttet ut stubbeloftet.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Boligen har malte tretrapper.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene er fra 2017 og 2019.

Innvendig har boligen finèrdører og eldre tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Taket er malt. Vegger har mikrosement.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra dør til topp slukrist. Dette er inklusive ca 10 mm nedsenk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonsoppbyggingen ifm hulltakingen. Avviket består i at det er brukt plastikk på innvendige vegger. Det er ikke registrert fukt ved piggmåling.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er renoverert etter byggeår, men det er ukjent når.

Det opplyses om at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og at rommet ikke vil tåle at overflater utsettes for fritt vann. Om rommet skal utsettes for fritt vann må rommet oppgraderes for å tåle dette.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har trolig malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har servant, toalett og åpen dusj.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier bygde om soverom til vaskerom i 2023. Alt er gjort som egeninnsats, bortsett fra elektrisk arbeid og rørleggerarbeid. Det at arbeid på tettesjikt er utført av ufaglært uten at ansvarlig bedrift er involvert medfører en risiko. Undertegnede er forevist bilder av utførelsen, og registrerte ikke avvik på bildene, men avvik kan likevel ikke utelukkes. Dette må kjøper være klar over at er en risiko som tas når arbeid er utført som egeninnsats på tettesjikt.
Det informeres om at veggene ikke er konstruert for å tåle belastningen av fritt vann. En bruksendring som medfører at vegger utsettes for fritt vann vil medføre at veggene må oppgraderes så de vil kunne tåle dette.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm fra dør.
Gulvet er tilnærmet flatt, men det er ikke fare for bruksvann på rommet, og det er derfor tilstrekkelig med oppbrett av vanntett sjikt ved vegger og dør for å ivareta vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder av utførelse er forevist.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Ventilasjon ble etablert i 2024.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking da vegg på tilstøtende bod er åpen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er opplyst å være av kvarts. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er integrert avtrekk i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Rør i rør til badet oppe er fra 2017, rør i rør til kjøkkenet er fra 2019. Vannledninger til vaskerom i 1. etasje ble etablert i 2023. Varierende alder på resterende rør.
Stoppekran etablert i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.
Deler av avløpsrør er skiftet ifm renovering av bad i 2. etasje i 2017, renovering av kjøkken i 2019 og det er nye avløpsrør til vaskerommet i 1. etasje fra det ble etablert i 2023.
Store deler av boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinner. Anlegget er fra 2024.

Deler av 1. etasje og hele kjelleren har fortsatt naturlig ventilering.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i kjeller. Skjult installasjon.
Forrige eier byttet ut alt elektrisk i 2. etasje i 2017 og alt i 1. etasje i 2019 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Boligen har brannslukningsapparat, og smaarte røykvarslere montert i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er av ukjent alder.
Bygningen har betonggrunnmur med sparestein. Fundament er ikke synlig, så type er ikke fastslått.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

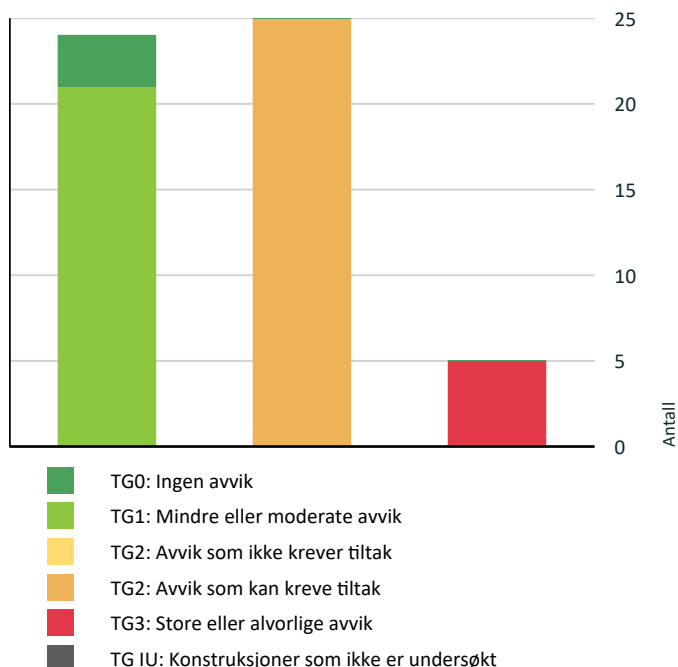
Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning, men ikke noe som krever byggesøknad.

Garasje

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

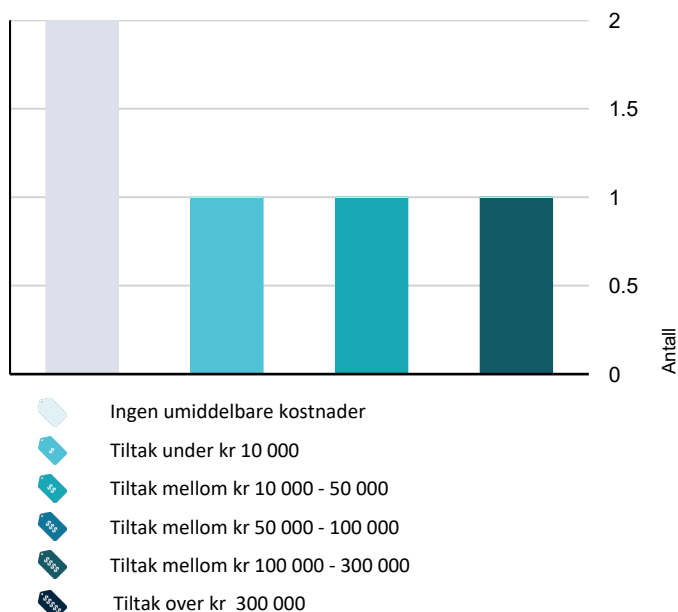
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Det registreres til dels store lokale skjevheter på stue/kjøkken.
Det registreres skjevheter på mellom 10 mm og 20 mm på flere rom.
Det registreres stedvis store glipper mellom gulv og gulvlist.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Dette kan skyldes at det er et kjellerrom med støpte gulv uten fuktsperre. Kappilærsug fra grunnen kan derfor gi høye fuktverdier i trevirke på betongdekke.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte nedløp ledes ikke ned i grunnen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke lufting på den gamle kledningen, og det er den gamle kledningen som er sprukket og slitt.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktmerker i undertaket.
Eier opplyste at det før det ble etablert pipebeslag kunne komme inn noe fukt ved pipe (vanndrypp fra tegl på pipe), men dette ble det slutt på da det ble montert pipebeslag.
Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, så fuktmerkene anses for å være gamle.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forholdet gjelder de eldre vinduene - 2 vinduer på stue og kjellervinduer.

Vinduer som er skiftet i nyere tid får TG-1.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Beslag over balkongdør på stue er skadet, bulkete, samt det er mulig for vann å komme inn under beslaget - ref. avvik på innsettsdetaljer.

Begge de tofløyede dørene i 1. etasje er slitte. Den med kobla glass er treg å åpne/lukke.

Kjellerdøren er gammel og slitt.



Utvendig > Takterrasse i 2. etasje

[Gå til side](#)

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

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres malingsavskalling og sprukket trevirke på rekkverket. Det er tett rekkverk, og konstruksjonen bak kledningen på rekkverket er ikke kontrollert.



Utvendig > Balkong utenfor stue.

[Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Pappduken som er spikret fast over terrassebordene og litt opp på veggen vil føre til at fukt kan legge seg mellom duken og kledningen. Dette kan på sikt føre til fukt og råteskader. Det opplyses om at pappduken ikke er ikke vurdert som et tettesjikt.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det opplyses om at eier har etablert radonsperre i vedboden i kjelleren. Boligen forøvrig er uten radonsperre.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det registreres fukt i grunnmuren ved det innerste hjørnet, samt betydelige mengder kalk/saltutslag.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er over 10 cm i kjellertrappen.



Innvendig > Innvendige gamle dører.

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Enkelte rørstrekk som ikke er skiftet ut ifm oppgradering av bad/kjøkken har nådd en høy alder, og risikoen for skader øker.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men enkelte rørføringer har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.



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 er ikke synlig grunnmursplast ved grunnmur.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Store deler av gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilstrekkelig høyde på vannrettet sikt ved dør. Det opplyses om at vann fortsatt vil ledes til sluk med dette avviket.



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

[Gå til side](#)

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

Membran er ikke synlig på denne type sluk. Det informeres om at nåværende eier har vært i kontakt med tidligere eier som bekrefter at membran er lagt, selv om dette ikke kan dokumenteres.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det registreres bruk av plastikk på innvendige vegger, og med tett membran på motsatt side vil dette kunne føre til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke kan luftes ut, og dermed øke risikoen for fuktskader.

Ved piggmåling registreres tørt trevirke.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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

Det opplyses om at nåværende eier har vært i kontakt med forrige eier som informerte om at det er brukt våtromsmaling, så overflatene har en begrenset beskyttelse.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1923

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Boligår er å regne som ca. Opplyst i tidligere takstrappport på samme bygg.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Modernisering I perioden 2007 til 2019 er følgende utført av tidligere eiere - opplyst i tidligere tilstandsrapport:

- lagt ny taktekking av betongtakstein i 2007 sammen med nye renner og nedløp, nye beslag, integrerte stigetrinn, etc.
- monterte ny takrenne på garasje mot østi 2010, ny port og la inn strøm i 2015.
- etablert ny hageport i 2015.
- skiftet glass i 2 fastkarmer mot vest på stue i 2010.
- skiftet 2 stuevinduer mot sør, og skiftet balkongdør på stue mot vest i 2010.
- skiftet varmtvannsbereder i kjeller i 2011.
- skiftet 2 dører i kjeller i 2012.
- innvendig etterisolering av yttervegger og nye veggplater i 2012, gjelder spisestue mot øst og sør, stue mot sør og vest..
- revet hele 2. etasje, etterisolert yttervegger på innside og etterisolert bjelkelag i 2017.
- gjenoppbygd 2. etasje med nye overflater, nye innvendige dører, nytt bad og nye innredninger i 2017.
- montert 2 nye Velux takvinduer mot vest i 2017.
- alt elektrisk i 2. etasje ble byttet ut i 2017.
- fjernet nedgravd oljetank i 2019.
- pusset opp overflater i 1. etasje med unntak av bad i 2019
- monterte ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2019.
- monterte nye vinduer i entré, soverom og kjøkken i 2019.
- etterisolerte yttervegger i 1. etasje på innsiden i 2019.
- monterte ny vedovn på stue i 2019.
- alt elektrisk i 1. etasje ble skiftet i 2019.
- skiftet bordkledning i 1. etasje mot øst, og deler av vegg mot nord i 2019.

2022	Modernisering	Fjernet leire og isolerte etasjeskiller mot kaldloft. Nytt gulv på kaldloft. Fjernet eksisterende gulv i vedskjul, støpte nytt gulv (inkl. drenerende masser, isolering og fukt-/radonsperre). Etablerte hundegård. Skiftet isolasjon i stubbeloftsgulv i krypkjeller og monterte asfaltplater på undersiden av stubbeloftsgulvet. Installerte elbillader. Monterte smarthus (Futurehome), som styrer tilnærmet all gulvvarme i 1. etasje via telefon.
2023	Modernisering	Rehabilitering av pipe, og stengte inntak til ovn i kjeller. Etablerte vaskerom i 1. etasje. Justerte eiendomsgrense mot øst og mot nord. Etablerte 4 stk nye smarte røykvarslere.
2024	Modernisering	Renoverte 2. etasje ved trapper til hhv. 2. etasje og kaldloft. Etterisolerte, etablerte dampsperre, gips, downlights. Etablerte kottedør til kaldloft. Vindtetting og etterisolering av yttervegg på kryploft. Etablerte stikkontakter på kaldloft. Installerte balansert ventilasjon. Aggregat på kaldloft. Anlegget omfatter hele 2. etasje og nesten hele 1. etasje. Monterte pipehatt/beslag rundt pipe. Ny støttemur til blomsterbed. Ny varmepumpe og 2 doble stikkontakter ute.
2025	Modernisering	Etablerte takterrasse 2. etasje - tidligere kun vært papp på denne. Lagt plast over grunn i krypkjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er ukjent om undertaket ble skiftet samtidig.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør om mulig undersøkes om også undertaket ble skiftet i 2007.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Der er varierende alder på renner og nedløp. Pipebeslag fra 2024. Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte nedløp ledes ikke ned i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er byttet etter byggeår. Kledningen mot veien, deler av kledningen mot regimenten ble skiftet i 2019, kledningen i 1. etasje mot sørøst ble skiftet i 2020, mens andre deler er gammel og slitt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke lufting på den gamle kledningen, og det er den gamle kledningen som er sprukket og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør etableres lufting av kledningen der det mangler.

Værslitt kledning må påregnes vedlikeholdt/skiftet ut og overflatebehandles.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det opplyses om at kryploft med utvendig adkomst kun er inspisert fra luke på vegg, og dette loftet bør kontrolleres nærmere når det er mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktmerker i undertaket.

Eier opplyste at det før det ble etablert pipebeslag kunne komme inn noe fukt ved pipe (vanndrypp fra tegl på pipe), men dette ble det slutt på da det ble montert pipebeslag.

Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, så fuktmerkene anses for å være gamle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å fastslå om det ikke er under utvikling.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene i 2. etasje ble skiftet i 2017. Takvinduer fra 2017. Vinduer på gang, vaskerom og kjøkken i 1. etasje er fra 2019. Opplyst i tidligere tilstandsrapport. Resterende vinduer er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forholdet gjelder de eldre vinduene - 2 vinduer på stue og kjellervinduer. Vinduer som er skiftet i nyere tid får TG-1.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Slitte vinduer må vedlikeholdes og overflatebehandles.

Det bør vurderes å bytte ut de eldste vinduene pga slitasje og dårlig isoleringsevne.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. 2 stk tofløyede balkongdører i 1. etasje. Den ene tofløyede døren har kobla glass. Balkongdør i 2. etasje er fra 2017. Ytterdør er fra 2020. Tofløyede balkongdører av ukjent alder. Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Beslag over balkongdør på stue er skadet, bulkete, samt det er mulig for vann å komme inn under beslaget - ref. avvik på innsettsdetaljer. Begge de tofløyede dørene i 1. etasje er slitte. Den med kobla glass er treg å åpne/lukke. Kjellerdøren er gammel og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdører i 1. etasje, og kjellerdør må det påregnes utført noe arbeider/vedlikehold på. Det bør vurderes å bytte ut balkongdør med kobla glass pga alder, slitasje og manglende isoleringsevne.

Balkongdør i 2. etasje og ytterdør gis TG-1.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en platting i royal impregnert trevirke mellom boligen og garasjen.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takterasse i 2. etasje

Det er etablert en takterasse i 2. etasje.

Eier har i nyere tid lagt en platting av royalimpregnert trevirke over eldre taktekking som var der fra før.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres malingsavskalling og sprukket trevirke på rekkverket. Det er tett rekkverk, og konstruksjonen bak kledningen på rekkverket er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

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

Ved en fremtidig utbedring av rekkverket bør bakenforliggende konstruksjon kontrolleres.

Rekkverket bør overflatebehandles, og noe utskiftninger må påregnes.

Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres for tidligst mulig å oppdage eventuelle lekkasjer.

TG 2 Balkong utenfor stue.

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Det er spikret fast asfaltduk over terrassebordene, og litt opp på veggen. Det er lagt plastheller over dette igjen.

Vurdering av avvik:

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

Pappduken som er spikret fast over terrassebordene og litt opp på veggen vil føre til at fukt kan legge seg mellom duken og kledningen. Dette kan på sikt føre til fukt og råteskader. Det opplyses om at pappduken ikke er ikke vurdert som et tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør gjøres tiltak med pappduken så den ikke forårsaker fuktskader på kledningen. Tilstand på underluggende terrassebord er ukjent da de kun er synlige fra undersiden.



Tilstandsrapport

TG 1 Platting ved inngangsparti

Platting/trapp i royalimpregnert trevirke etablert i 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert utvendige trapper med steinheller gravd inn i terrenget, samt en liten betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av et helt enkelt rekkverk i tre ved de to steintrappene i hagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett, furu, betong, epoxy og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, mikrosement og betong. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og trepanel.

I 1. og i 2. etasje er stort sett alle overflater nye (2017 til 2024), med enkelte unntak.

Overflater i kjeller er gamle.

Det opplyses om at parketten i 1. etasje er lagt noe trangt, noe som har medført stedvis knirk, samt at gulvet stedvis buler litt (kan beveges noe opp og ned). Det anbefales å beskjære parketten noe i ytterkanter for å prøve å utbedre dette.

Eier informerte om at det er etablert varmekabler under parkett på stue og kjøkken, samt varmekabler i under epoxygulv i gang.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte, og kun grovavrettet, så kjellergulv er ikke kontrollert for retningsavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det registreres til dels store lokale skjevheter på stue/kjøkken.

Det registreres skjevheter på mellom 10 mm og 20 mm på flere rom.

Det registreres stedvis store glipper mellom gulv og gulvlist.

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.

- Tiltak:

Forholdet med skjevheter bør overvåkes over tid for å kontrollere om forholdet er stabilt, eller om det er under utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, bortsett fra i vedboden/skjulet i kjelleren, der eier opplyste at han etablerte radonsperre ved støping av nytt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses om at eier har etablert radonsperre i vedboden i kjelleren. Boligen forøvrig er uten radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Ny vedovn fra 2019. Nytt røykrør i pipe etablert i 2023.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Store deler av kjelleren er fritt eksponerte murvegger og støpte gulv. To boder har parkettgulv og panel på vegger, ellers er det panel på enkelte delingsvegger, samt noe flis på vaskeromsvegger.

Alder på overflatene er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

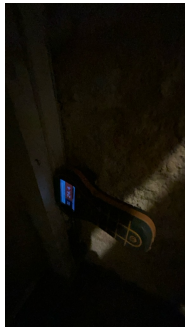
Tilstandsrapport

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Bedre ventilering bør etableres.

Kostnadsoverslag knyttes til fjerning av treverk i kjelleren, og ikke til tiltak ut over det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er krypkjeller bare under deler av boligen. Eier har nylig etablert plast over grunnen og byttet ut stubbeloftet.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det registreres fukt i grunnmuren ved det innerste hjørnet, samt betydelige mengder kalk/saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Åpninger i rekkverk er over 10 cm i kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene er fra 2017 og 2019.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige gamle dører.

Innvendig har boligen finerdører og eldre tredører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres, og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Vegger har mikrosement.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra dør til topp slukrist. Dette er inklusive ca 10 mm nedsenk.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Store deler av gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilstrekkelig høyde på vanntett sjikt ved dør. Det opplyses om at vann fortsatt vil ledes til sluk med dette avviket.

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.
- Andre tiltak:

Det bør etableres høyere vanntett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

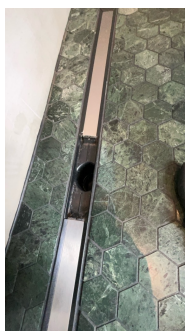
Membran er ikke synlig på denne type sluk.

Det informeres om at nåværende eier har vært i kontakt med tidligere eier som bekrefter at membran er lagt, selv om dette ikke kan dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på bruk av membran.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres drensåpning til toalettassen, alternativt bør det etableres et vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonsoppbyggingen ifm hulltakingen. Avviket består i at det er brukt plastikk på innvendige vegger. Det er ikke registrert fukt ved piggmåling. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

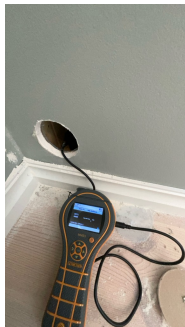
- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det registreres bruk av plastikk på innvendige vegger, og med tett membran på motsatt side vil dette kunne føre til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke kan luftes ut, og dermed øke risikoen for fuktskader.

Ved piggmåling registreres tørt trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.



1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er renoveret etter byggeår, men det er ukjent når.

Det opplyses om at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og at rommet ikke vil tåle at overflater utsettes for fritt vann. Om rommet skal utsettes for fritt vann må rommet oppgraderes for å tåle dette.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses om at nåværende eier har vært i kontakt med forrige eier som informerte om at det er brukt våtromsmaling, så overflatene har en begrenset beskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har trolig malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og åpen dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Eier bygde om soverom til vaskerom i 2023. Alt er gjort som egeninnsats, bortsett fra elektrisk arbeid og rørleggerarbeid. Det at arbeid på tettesjikt er utført av ufaglært uten at ansvarlig bedrift er involvert medfører en risiko. Undertegnede er forevist bilder av utførelsen, og registrerte ikke avvik på bildene, men avvik kan likevel ikke utelukkes. Dette må kjøper være klar over at er en risiko som tas når arbeid er utført som egeninnsats på tettesjikt. Det informeres om at veggene ikke er konstruert for å tåle belastningen av fritt vann. En bruksendring som medfører at vegger utsettes for fritt vann vil medføre at veggene må oppgraderes så de vil kunne tåle dette.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm fra dør.

Gulvet er tilnærmet flatt, men det er ikke fare for bruksvann på rommet, og det er derfor tilstrekkelig med oppbrett av vanntett sjikt ved vegger og dør for å ivareta vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder av utførelse er forevist.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjon ble etablert i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

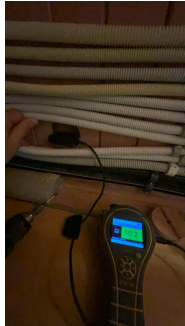
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da vegg på tilstøtende bod er åpen.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Dette kan skyldes at det er et kjellerrom med støpte gulv uten fuktsperre. Kappilærsug fra grunnen kan derfor gi høye fuktverdier i trevirke på betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsoverslag ses under punkt om «generell» på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er opplyst å være av kvarts. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er integrert avtrekk i platetoppen.

Årstall: 2019

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Rør i rør til badet oppe er fra 2017, rør i rør til kjøkkenet er fra 2019. Vannledninger til vaskerom i 1. etasje ble etablert i 2023. Varierende alder på resterende rør.

Stoppekran etablert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte rørstrekk som ikke er skiftet ut ifm oppgradering av bad/kjøkken har nådd en høy alder, og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm renovering av bad i 2. etasje i 2017, renovering av kjøkken i 2019 og det er nye avløpsrør til vaskerommet i 1. etasje fra det ble etablert i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men enkelte rørføringer har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

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

Store deler av boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinner. Anlegget er fra 2024.

Deler av 1. etasje og hele kjelleren har fortsatt naturlig ventilering.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i kjeller.

Skjult installasjon.

Forrige eier byttet ut alt elektrisk i 2. etasje i 2017 og alt i 1. etasje i 2019 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1923

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det aller meste av elanlegget er skiftet ut i 2017 og 2019. Noe arbeid er utført etter det også.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det aller meste av elanlegget er byttet ut siden 2017, og arbeidet er utført av fagfolk. Det anses derfor ikke som nødvendig med en utvidet elkontroll pr i dag, da avvik på anlegget burde være avdekket ved disse arbeidene om det var avvik på anlegget.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og småarte røykvarslere montert i alle etasjer.

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

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent alder.

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.

Det er ikke synlig grunnmursplast ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for 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.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein. Fundament er ikke synlig, så type er ikke fastslått.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet må overvåkes over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/oppbevaring

Byggeår

1966

Kommentar

Basert på tegninger.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Enkel garasje med støpt plate, vegger oppført i tre med stående tømmermannspanel, saltak tekket med pappshingel. Leddport i metall med automatisk portåpner. Vindu med enkeltglass og plassbygd dør i tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

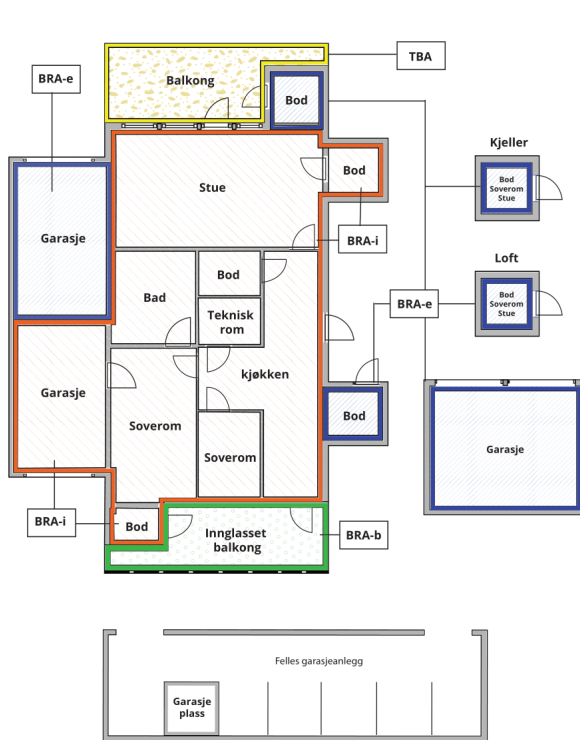
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	60			60	
1. etasje	101			101	53
Kjeller	66			66	
Loft	11			11	
Krypkjeller					
SUM	238				53
SUM BRA	238				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor/loftstue		
1. etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Trapperom, Kjøkken, Stue, Stue 2		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Bod (tidligere toalettrom), Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		
Loft	Uinnredet loft		
Krypkjeller			

Kommentar

Krypkjeller er ikke arealmålt.

Deler av areal i 2. etasje og på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning, men ikke noe som krever byggesøknad.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført betydelige arbeider på boligen fra 2017 og frem til i dag. Mye av håndverkere og mye som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			

SUM BRA

20

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	64
Garasje	0	20

Kommentar

Enebolig

Krypkjeller er ikke arealmålt.
Deler av areal i 2. etasje og på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Jonas Wold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	256		0	547.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Bojers gate 9

Hjemmelshaver

Wold Jonas, Valøen Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Skjefte, like ovenfor Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til sentrum, skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 420 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	19.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM1120>

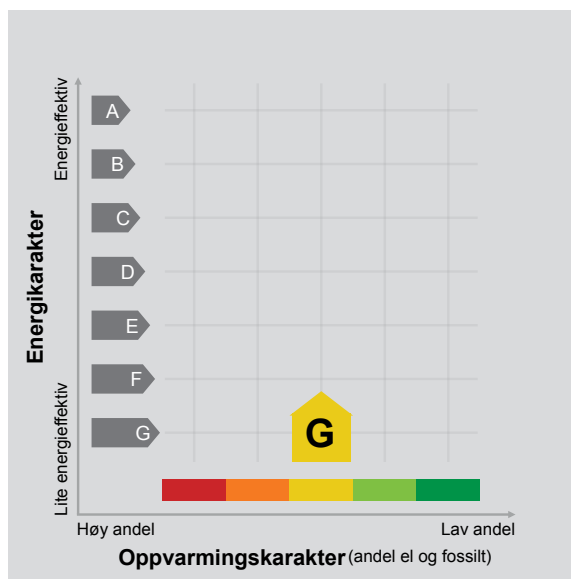
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Johan Bojers gate 9
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184981149
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122527
Dato	19.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 23 720 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 720 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Montering tetningslister**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1923
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 238
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.