

Tilstandsrapport



Enebolig



Malisvegegen 7, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 97, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 21983-1196

Referansenummer: ZY6817

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52601743



Norconsult

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

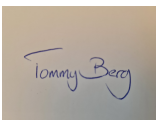
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1965.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Boligen har liggende bordkledning. Store deler av kledningen er skiftet etter 2020, og det er foretatt en del etterisolering. Se egenerklæringen eller punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Noe eldre kledning av ukjent alder.

Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er adkomst til loftet via en luke i gang. Luken er uten stige, så inspeksjonen er foretatt fra en gardintrapp under luken. Dette medfører at inspeksjonen er meget begrenset, og uoppdagede avvik kan forekomme.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Det er også pvc vinduer med 2-lags glass og vinduer med kobla glass.

Vinduene er av varierende alder. Det er blant annet skiftet et stuevindu og et soveromsvindu i 2017, det ble skiftet et soveromsvindu i 2022 og et soveromsvindu i 2025. Det er også registrert vinduer fra slutten av 70- tallet.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt ytterdør i sokkel.

Dørene har varierende alder. Ytterdør i 1. etasje er forholdsvis ny, men øvrige dører er gamle.

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

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

Det er etablert en liten terrasse i impregneret trevirke.

Det er etablert en utvendig trapp i betong. Trappen deles med nabo.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Enkelte ubehandlede overflater.

Overflatene er av varierende alder.

Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.

Alder på ovnene er ukjent.

Gulvet er av betong. Det er laminat belegg på enkelte rom. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes somtørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Utførede vegger og oppførede tilfarergolv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Det er krypkjeller under deler av boligen. Det er trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke funnet adkomst til krypkjelleren, men da det er registrert

ventiler i grunnmuren i front på underetasjen er det et tegn på at det er en krypkjeller der.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene.

Det er etablert en plassbygd tretrapp med gulvbelegg i trinnene.

Innvendig har boligen malte glatte dører og enkelte dører med glass.

Dørene er fra byggeår, og har en høy alder. Normal bruksslitasje med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Eier har informert om at dusjkabinett ble skiftet i 2017. Toalettet er også skiftet i nyere tid.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj og toalett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskekjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Frontene er malt.

Benkeplaten er av laminat, og er trukket med foliering i etttertid.

Ingen integrerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer.

Alder på innredningen er ukjent.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskekjeller i utleiedelen.

Deler av vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannsbereder på 30 liter.

Beskrivelse av eiendommen

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 trapperom. Skjult/åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1965.

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

Det er etablert en mindre forstøtningsmur av betongstein.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør som er i bruk er fra 1965. Vannledning er fra 2017. Det er gravd ned nye avløpsrør, men de er ikke tilkoblet.

Opplyst i egenerklæringen.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke motatt tegninger, og boligen er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

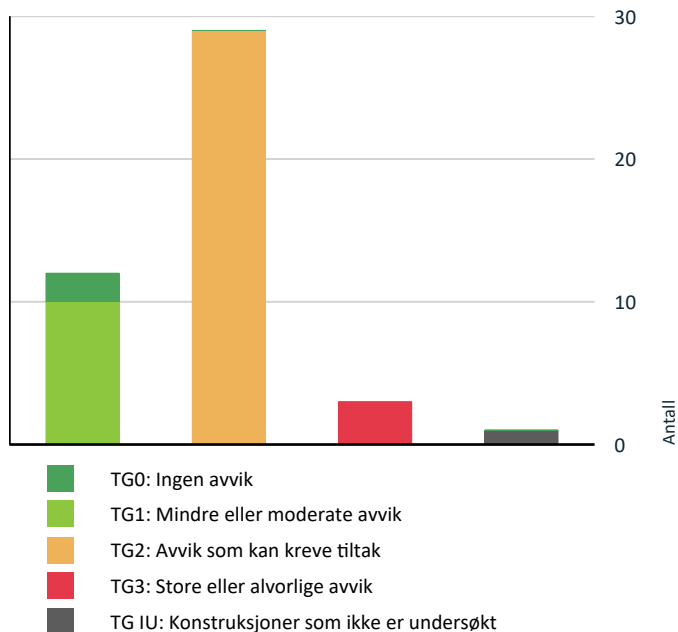
Det er en utleiedel i sokkeletasjen. Det er ikke godkjent brannskille mellom boenhetene. Det er ikke søkt og godkjent utleiedel.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

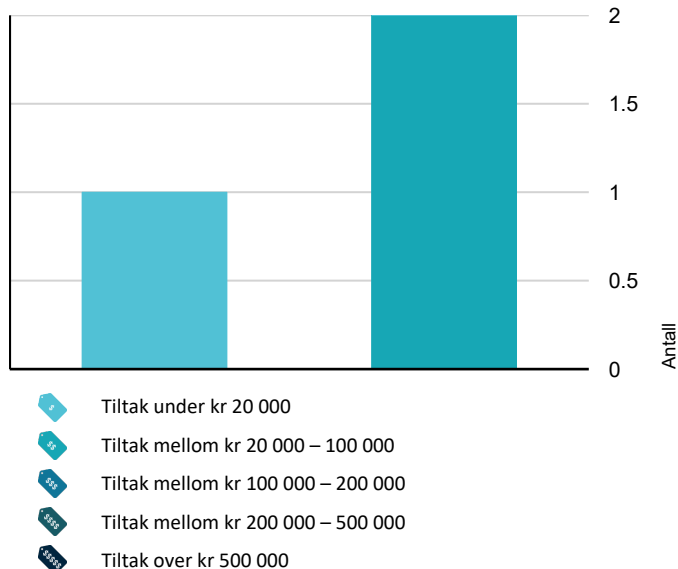
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

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

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

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

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

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

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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen har betydelig slitasje og er stedvis sprukket opp mye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sammendrag av boligens tilstand

Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger. Ildsted er montert for nært brennbart materiale. Ildsted uten dokumentasjon skal ha en avstand på minst 10 cm fra brannmur, minst 30 cm fra brannmurslist og minst 60 cm fra direkte brennbart materiale. Dette gjelder ildsted i sokkel.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

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

Det registreres rust i nedre del av takplater.
Det registreres lakkavskallinger på mønepanner.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på deler av taket.
Det registreres stedvis rust på beslag.
Det mangler takrenner på lite takoverbygg ved inngangsparti.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres malingsavskalling, noe råteskader og manglende lufting av kledningen på garasjedelen av boligen.

Det registreres mangelfull musetetting i hjørnekasser.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker i treverk over trapperom (se også punkt om «overflater» i rapporten. Det var ikke mulig å komme opp på loftet på en sikker måte, så fuktmålinger er ikke foretatt.
Loftsluken mangler stige.

Undertaket er en gammel taktekkning av eternittplater. Eternittstøv/rester er kreftfremkallende, men så lenge platene får ligge i ro er det ikke farlig. Ved eventuelle tiltak som medfører at man må fjerne eternittplatene må dette gjøres av fagkyndig personell.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Ytterdør tar i karm/terskel, og er noe treg å åpne/lukke.

Balkongdør i underetasjen har ufullstendig omramming. Dekkbord går ikke inn på karm på vridersiden.

Balkongdørene er gamle og slitte.

Balkongdør nede har etablert kattluke, så det er tatt hull i døren.

Ytterdør i underetasje har stor slitasje.



Utvendig > Terrasse mot sørvest, underetasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er for stort overheng på bjelkelaget fra frontdrager til fremkant av terrassen. Dette kan på sikt føre til nedbøyning i front.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Terrasse ved inngangsparti, 1. etasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bærepunkt/søyler er stolper av impregnert trevirke som er slått ned i bakken. Dette er ikke en fagmessig løsning, og treverket kan på sikt råtne.

! Utvendig > Terrasse ved inngangsparti, underetasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er etablert enkle søylepunkter lagt løst over bakken.
Det registreres mindre skjevheter.
Det registreres værslitt og noe misfarget trevirke.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende listverk, og noe ufullstendige overflater.
I trapperom registreres det til dels betydelig misfarging og skjolder på vegg og i himling. Dette skyldes antagelig en tidligere lekkasje. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler måles tørre overflater. Om det er skjulte skader bak overflatene er ukjent.
Det registreres at belegg på takplater har løsnet noe mellom stue og kjøkken. Dette kan være en tidligere fuktskade. Fuktsøk gir ingen utslag.
Det registreres stedvis mindre skader i laminatgulv.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Søk med kapasitiv fuktmåler viser forhøyede fuktverdier, og det registreres saltutslag på overflater.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

! 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 gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! 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.
Ved fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater registreres det forhøyede fuktverdier.

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

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

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

Konstruksjonene har skjevheter.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er avvik:

Det er ikke etablert sokkellist under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.
Det registreres malingsoppsprekking i plateskjøter i himlingen.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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



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

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tettet med mansjetter/membran rundt rørgjennomføringer i gulv og vegg.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en stor glippe i benkeplateskjøt.
Ellers tilhørende bruksslitasje på et eldre kjøkken.



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er en liten kanting i nedre del på en plateskjøt, noe som kan tyde på en påbegynnende fuktskade.
Det er ikke etablert sokkellist under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er avvik:

Det er etablert en plastlist på gulvet mot dusjsonen, så eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluk før det kan renne ut ved dør.
Det registreres misfarging i fuger på gulv og overgang /gulv vegg i dusjsonen.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.
Det er noe fuktskader på innredningen.



Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Det registreres noen mindre skader på eldre høyskap ved stekeovn.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år.
Terrasse ved underetasje, mot sørvest, mangler rekkverk.
Det er ikke etablert brannskille mellom hoveddel og utleiedel i boligen.
Åpninger i rekkverk rundt trappehull på stue er over 10 cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er tatt fra tidligere tilstandsrapport.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Ny taktekking ble montert. Arbeid utført av Byggmester Model. Opplyst i egenerklæringen.
2009	Modernisering	Badet ble pusset opp. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.
2017	Modernisering	Det ble montert dusjkabinett. Nytt vindu på den ene stuen oppe og på et soverom. Det ble gravd ned og tilkoblet nye vannrør fra huset til hovedledningen til vannforsyningen til kommunen. Det ble også lagt ned nye avløpsrør til senere bruk. Rørarbeid utført av Aurstad vvs. Gravearbeidet ble utført av John Olav Ulvin. Nytt jordspyd. Gjennomgang av hele elektriske anlegget etter tilsyn av el-tilsynet. Arbeid utført av Elpros. Alt ovenfor er opplyst i egenerklæringen.
2018	Modernisering	Laget en grøft foran huset for å forebygge at vann ledes inn mot husveggen. Ufaglært arbeid. Opplyst i egenerklæringen.
2020	Modernisering	Etterisolering og skifte av bordkledning vegg mot nord. Nye vindskybord. Arbeid utført av Egil Hammer. Opplyst i egenerklæringen.
2021	Modernisering	Ny ytterdør ble montert. Opplyst i egenerklæringen.
2022	Modernisering	Nytt vindu på et soverom. Ny bod ute. Nytt sikringsskap og monterte elbil-lader. Arbeid utført av Elektro Nord As. Alt ovenfor opplyst i egenerklæringen.
2024	Modernisering	Etterisolering og skifte av bordkledning av langvegg mot vest og vegg mot sør. Nye vindskybord. Ny veranda. Arbeid utført av Bygdaservice. Opplyst i egenerklæringen. Ny varmepumpe. Montert av Erlend Schultz Røli. Opplyst i egenerklæringen.
2025	Modernisering	Byttet vindu på et soverom. Opplyst i egenerklæringen. Ny platting ved underetasje. Opplyst i egenerklæringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det registreres rust i nedre del av takplater.

Det registreres lakkavskallinger på mønepanner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Det registreres stedvis rust på beslag.

Det mangler takrenner på lite takoverbygg ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det bør etableres takrenne på lite takoverbygg ved inngangsparti.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Boligen har liggende bordkledning. Store deler av kledningen er skiftet etter 2020, og det er foretatt en del etterisolering. Se egenerklæringen eller punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Noe eldre kledning av ukjent alder.

Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres malingsavskalling, noe råteskader og manglende lufting av kledningen på garasjedelen av boligen.

Det registreres mangelfull musetetting i hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Noe utskiftinger, vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

Museperre må etableres der det mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er adkomst til loftet via en luke i gang. Luken er uten stige, så inspeksjonen er foretatt fra en gardintrapp under luken. Dette medfører at inspeksjonen er meget begrenset, og uoppdagede avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker i treverk over trapperom (se også punkt om «overflater» i rapporten. Det var ikke mulig å komme opp på loftet på en sikker måte, så fuktmålinger er ikke foretatt.

Loftsluken mangler stige.

Undertaket er en gammel takteking av eternittplater. Eternittstøv/rester er kreftfremkallende, men så lenge platene får ligge i ro er det ikke farlig. Ved eventuelle tiltak som medfører at man må fjerne eternittplatene må dette gjøres av fagkyndig personell.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Tiltak:

Det bør etableres en takluke med stige.

Loftet anbefales kontrollert i sin helhet når det er mulig for å utelukke eventuelle uoppdagede avvik.

Ved et eventuelt fremtidig arbeid på taket/undertaket må fagkyndig personell brukes, og eternittplatene saneres på godkjent vis.



Fuktmerker og eldre tekking av eternitt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Det er også pvc vinduer med 2-lags glass og vinduer med kobla glass.

Vinduene er av varierende alder. Det er blant annet skiftet et stuevindu og et soveromsvindu i 2017, det ble skiftet et soveromsvindu i 2022 og et soveromsvindu i 2025. Det er også registrert vinduer fra slutten av 70- tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt ytterdør i sokkel.
Dørene har varierende alder. Ytterdør i 1. etasje er forholdsvis ny, men øvrige dører er gamle.

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.
- Det er avvik:

Ytterdør tar i karm/terskel, og er noe treg å åpne/lukke.

Balkongdør i underetasjen har ufullstendig omramming. Dekkbord går ikke inn på karm på vridersiden.

Balkongdørene er gamle og slitte.

Balkongdør nede har etablert kattluke, så det er tatt hull i døren.

Ytterdør i underetasje har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Omramming rundt balkongdør i underetasjen bør legges inn på dørkarm for bedre tetting.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Terrasse mot sørvest, underetasje

Beskrivelse

Det er etablert en platting i impregnert trevirke.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for stort overheng på bjelkelaget fra frontdrager til fremkant av terrassen. Dette kan på sikt føre til nedbøyning i front.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å redusere overheng utenfor frontdrager.

TG 2 Terrasse ved inngangsparti, 1. etasje

Beskrivelse

Det er etablert en liten terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bærepunkt/søyler er stolper av impregnert trevirke som er slått ned i bakken. Dette er ikke en fagmessig løsning, og treverket kan på sikt råtne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fagmessig fundamentering bør etableres.

Overflatebehandling anbefales.

Tilstandsrapport

Terrasse ved inngangsparti, underetasje

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert enkle søylepunkter lagt løst over bakken.

Det registreres mindre skjevheter.

Det registreres værslitt og noe misfarget trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fagmessige søylepunkt.

Skjevheter bør rettes opp.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i betong. Trappen deles med nabo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har betydelig slitasje og er stedvis sprukket opp mye.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må totalrenoveres eller bygges på nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Enkelte ubehandlede overflater. Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende listverk, og noe ufullstendige overflater.

I trapperom registreres det til dels betydelig misfarging og skjolder på vegg og i himling. Dette skyldes antagelig en tidligere lekkasje. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler måles tørre overflater. Om det er skjulte skader bak overflatene er ukjent.

Det registreres at belegg på takplater har løsnet noe mellom stue og kjøkken. Dette kan være en tidligere fuktskade. Fuktsøk gir ingen utslag.

Det registreres stedvis mindre skader i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Uferdige overflater og manglende listverk må kompletteres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Overflater med fuktskjolder og misfarging i trapperom må påregnes skiftet, og bakenforliggende konstruksjon bør kontrolleres for skjulte skader da dette ikke kan utelukkes.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.

Alder på ovnene er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger.

Ildsted er montert for nært brennbart materiale. Ildsted uten dokumentasjon skal ha en avstand på minst 10 cm fra brannmur, minst 30 cm fra brannmurslist og minst 60 cm fra direkte brennbart materiale. Dette gjelder ildsted i sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det kan settes inn sotlukestein.

Større avstand til brennbart materiale fra ovn må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Det er laminat belegg på enkelte rom. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes somtørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Utførte vegger og oppførte tilfarergolv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Søk med kapasitiv fuktmåler viser forhøyede fuktverdier, og det registreres saltutslag på overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Nærmere undersøkelser av konstruksjonen anbefales.
Behov for tiltak mot fukt og fuktskader kan ikke utelukkes.



! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen. Det er trebjelkelag og stubbegulv.
Det er ikke funnet adkomst til krypkjelleren, men da det er registrert ventiler i grunnmuren i front på underetasjen er det et tegn på at det er en krypkjeller der.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Andre tiltak:

Det bør om mulig etableres adkomst til krypkjelleren, og en kontroll bør utføres.

! TG I Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene.

! TG I Plassbygd trapp

Beskrivelse

Det er etablert en plassbygd tretrapp med gulvbelegg i trinnene.

! TG I Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og enkelte dører med glass.
Dørene er fra byggeår, og har en høy alder. Normal brukslitasje med tanke på alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert sokkellist under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen. Det registreres malingsoppsprekking i plateskjøter i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales så man ikke utsetter overflatene for fritt vann. Vedlikehold og overflatebehandling av himlingen anbefales utført.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tettet med mansjetter/membran rundt rørgjennomføringer i gulv og vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Eier har informert om at dusjkabinett ble skiftet i 2017. Toalettet er også skiftet i nyere tid.

Årstill: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Påviste skader må utbedres.

Fuktskade på innredningen anbefales utbedret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

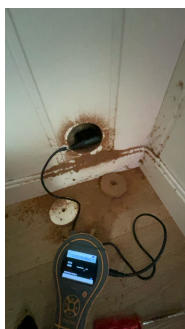
Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er en liten kanting i nedre del på en plateskjøt, noe som kan tyde på en påbegynnende fuktskade.

Det er ikke etablert sokkellist under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere et tett dusjkabinett så overflater ikke utsettes for fritt vann.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det er etablert en plastlist på gulvet mot dusjsonen, så eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluk før det kan renne ut ved dør.

Det registreres misfarging i fuger på gulv og overgang /gulv vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Det anbefales å ta bort plastlisten på gulvet så lekkasjevann kan nå sluk.
Det bør vurderes å etablere tett dusjkabinett.
Overflater må rengjøres for å få bort misfarging.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

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 vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktskader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Fuktskade på innredningen bør utbedres.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskekjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Frontene er malt. Benkeplaten er av laminat, og er trukket med foliering i ettertid. Ingen integrerte hvitevarer.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en stor glippe i benkeplateskjøt.

Ellers tilhørende bruksslitasje på et eldre kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøt mellom benkeplater bør utbedres.

Normalt vedlikehold må påregnes.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Alder på innredningen er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noen mindre skader på eldre høyskap ved stekeovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskekjeller i utleiedelen. Deler av vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Med tanke på berederens alder kan skader plutselig oppstå. En utskifting av bereder i nær fremtid er påregnelig, men det er vanskelig å si noe om når det blir nødvendig.

! TG 1 Varmtvannstank utleiedel

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 30 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på trapperom.

Skjult/åpen installasjon.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alt av elektrisk arbeid under nåværende eier på boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Om det under tidligere eiere er utført arbeid av ufaglærte er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Sikringsskapet er renovert, og det er etablert elbil-lader. Samsvarserklæringer på boligmappa.no. Det ble lagt varmekabler på badet i 2011 - Opplyst i egenerklæringen. Samsvarserklæring er ikke forevist.
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det snart er 10 år siden forrige elkontroll anbefales det gjennomført en ny kontroll. Tetting av fjenomføringer i sikringsskap som har løsnet må tettes på nytt.

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det ble foretatt en elkontroll i 2017, og avvik er utbedret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1965.

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.

Ved fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater registreres det forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales observert over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling. Det kan ikke utelukkes behov for framtidige tiltak.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert en mindre forstøtningsmur av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsoverslag knyttes kun til en enkel justering av terrenget på oversiden av boligen for å få etablert forskriftsmessig fall ut fra grunnmur. Eventuelle andre tilpasninger av tomten er ikke med i prisoverslaget.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør som er i bruk er fra 1965. Vannledning er fra 2017. Det er gravd ned nye avløpsrør, men de er ikke tilkoblet.

Opplyst i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år.

Terrasse ved underetasje, mot sørvest, mangler rekkverk.

Det er ikke etablert brannskille mellom hoveddel og utleiedel i boligen.

Åpninger i rekkverk rundt trappehull på stue er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

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

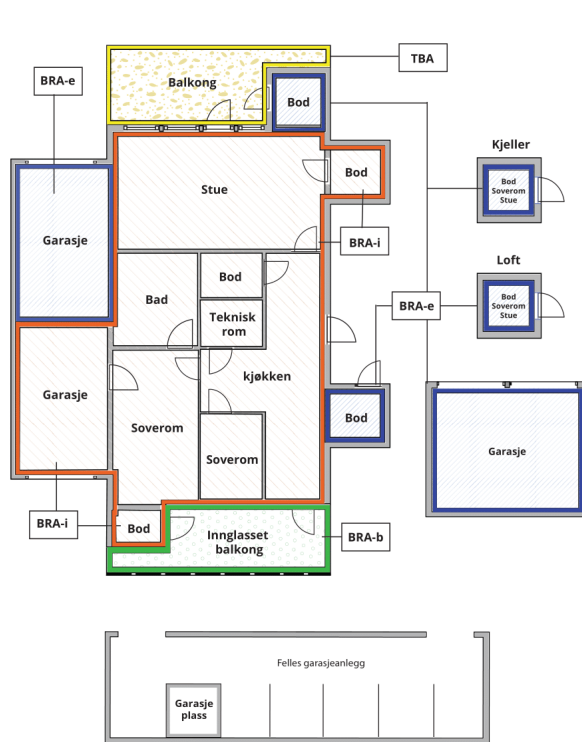
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	113	19		132	28
Underetasje	104			104	21
SUM	217	19			49
SUM BRA	236				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke motatt tegninger, og boligen er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger. Det er en utleiedel i sokkeletasjen. Det er ikke godkjent brannskille mellom boenhetene. Det er ikke søkt og godkjent utleiedel.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Prefabrikert bod opplyst oppført i 2022.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket ulovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Berit Borgan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	97	78		0	735.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Malisvegegen 7

Hjemmelshaver

Borgan Berit, Rannem Bård, Steinkjer Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Lerkehaug, ca 3,5 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skytebaner, frisbeebane og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen står på en skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeår opplyst i egenerklæringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er etablert en enkel hagebod i treverk. Bodan har en dobbel dør men ingen vinduer. Bodan er oppført på en treplattung av impregnert trevirke. Bodan har et saltak tekket med pappsingel. Innvendig har bodan et golv av treverk.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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