

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jernbanegata 34B , 7600 LEVANGER

 LEVANGER kommune

 gnr. 315, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 293 m²



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

Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21901-1413

Referansenummer: JX9129

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller og loft. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med betongstein.

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

- Nytt bad i kjeller i 2019.
- Etablert nye pipebeslag i 2025.
- Ny drenering i 2019.
- Nye utvendige vann- og avløpsledninger i 2019.
- Nye vann- og avløpsrør i kjeller i 2019.
- Etablert EI-billader i 2019.
- Montert luft til vann varmpumpe i ca.2014.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1949

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med luft til vann varmpumpe, strøm, luft til luft varmpumpe og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1.etg. Entre etablert mot sør øst, dør mellom soverom er fjernet, ny dør etablert inn til bad.

2.etg. Større rom mot vest delt av til 2 soverom, etablert dør inn til bad fra soverom mot nord vest.

Ingen tegninger foreligger for loftsetasjen.

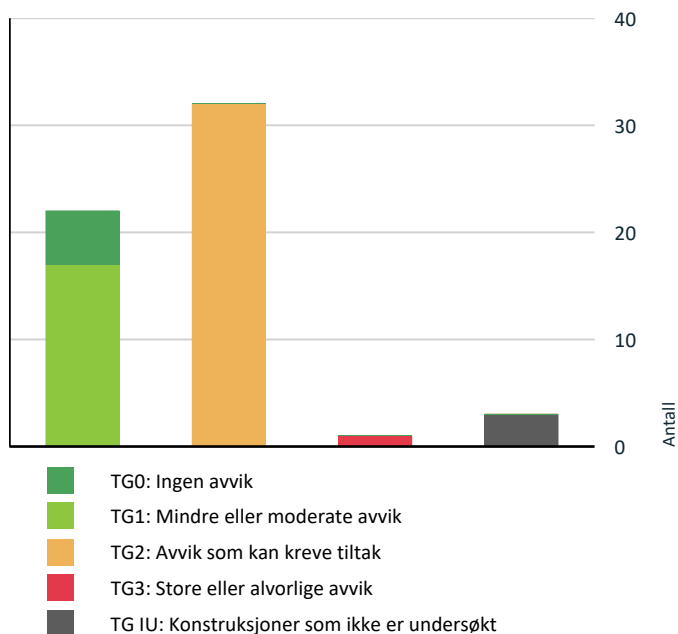
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

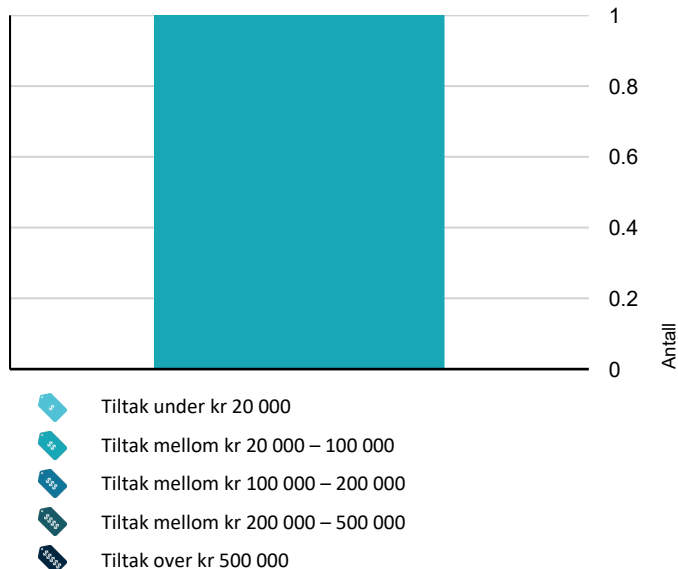
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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






! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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








! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
 Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg mot Øst i slutten av 1960 tallet
Opplysning i gølgje byggegodkjente tegninger.

Påbygd karnapp og opplett på taket i slutten av 1990 tallet
Opplysning i følge byggegodkjente tegninger.

2018
Kjeller omgjort til Hybler / leilighet
Dette er utført av nåværende eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, ukjent alder.
Vindskier av tre beslått med beslag over.
Selger opplyser at taktekingen ble vasket i 2018.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og restlevetid på taktekingen med de begrensninger dette medfører.
Det ble registrert noe fukt på kjente vindskier.
Taktekingen er falmnet i farge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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 tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Løpende vedlikehold.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av foliert stål.

Innmurt fotbeslag etablert rundt pipen.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Beslag rundt piper opplyst nye i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket mangler snøfangere. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere anbefales montert.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.

Utvendig kledd med stående kledning.

Siste utvendig vedlikehold ble opplyst å være utført i 2021.

Evt. trekk/ utettheter i konstruksjonen er vanskelig å oppdage ved en befaring som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Registrert noe oppbløring og stedvis avslalling i kledning.

Manglende smådyrsperre ved en stikkprøvekontroll.

Det er ukjent om kledningen er luftet med krysslekting, begrenset kontrollmulighet.

Til orientering: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp.

Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold samt utbedre smådyrsperre bak kledning.

Nærmere undersøkelser.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon mot Øst i saltaksform, oppført av sperrekonstruksjon.

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

Undertak av bord

Adkomst via luke i vegg på innredet rom loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass som er datostemplet 2003, 2013 og 2018.

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

Alder på enkelte vinduer ligger på 23år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Selger opplyser at vinduer ble malt i 2021.

TG2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer med isolerglass i karnapp og over dette i 2.etg som er av eldre dato.

På loft er et vindu fra 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på vinduer tilsier at løpende vedlikehold må påregnes.

TG1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utadslående ytterdør fra inngang mot Øst, døren har integrert isolerglass.
Utadslående ytterdør fra inngang mot Vest, i lakkert utførelse. Kodelås montert.
Registrert normale bruksslitasjer på dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse inngang Øst.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med stående spiler.
Trapp ned til terreng.
Takoverbygd med plast lysplater.

Terrasse inngang Vest.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med stående spiler.
Trapp ned til terreng.
Deler av terrassen er et betongdekke overlatt med skiferstein.

TG 1U Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det opplyses at selger har en personlig bruksrett på garasjer.

Garasje i rekke ned mot jernbanen.
Garasjene har støpt gulv på grunn.

Veggkonstruksjon av tre utvendig kledd med profilerte plater av metall og liggende kledning.
Taket er tilnærmet flatt.
Det er to leddporter av metall med portåpnere.
Garasjens areal er ca. 38 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Loft.
Gulv- Parkett, flis, tre-gulv.
Vegger- Malt panel, flis, malt overflate, tapet.
Himling- Malte plater, malt panel, folierte plater.

2.etg.
Gulv- Parkett, flis.
Vegger- Malt panel, malt strie, flis, tapet.
Himling- Malte plater, malt overflate.

1.etg.
Gulv- Laminat, flis, parkett og teppegulv.
Vegger- Malt overflate, flis, malt strie, tapet, panelplater, malt panel.
Himling- Folierte plater, malte plater.

Kjeller.
Gulv- Laminat, flis.
Vegger- Malte plater, malt panel, flis, panelplater, pusset og malt murvegg.
Himling- Malte plater, malt panel, pusset og malt overflate.

Tilstandsrapport

Overflatene har normale bruksslitasjer.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ pottplanter etc. Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring. Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

Vurdering av avvik:

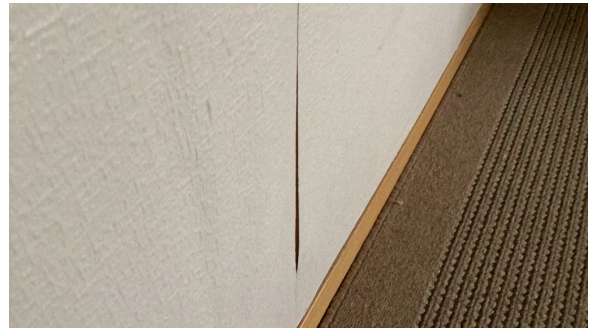
- Det er avvik:

Registrert glippe i laminat og stedvis løs tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 20mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

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.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er etablert to teglsteinspiper i boligen.

Det er etablert to ildsted ved pipe mot øst.

En vedovn i leilighet 1.etg. og en vedovn i leilighet 2.etg.

Sotluke i kjeller.

Selger opplyser at pipe mot vest ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TE2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er innredet.

Yttervegger er kledd med malte plater, malt panel, flis, panelplater, pusset på bod er det pusset og malt mur-vegg.

Gulv er belagt med laminat, flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 9%.

Dette betraktes som tørt trevirke.

Piggmålinger i trepanel på utforet vegg viser verdier opp mot 17%, dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

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

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

Registrert saltutlagt ved dørterskel, oppsvelling i tilstøtende listverk.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen

eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og observasjon av rom under terreng anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom kjeller og 1.Etg er en svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn.
Forøvrig malt trevirke.

Innvendig trapp mellom 1.Etg til loft er en svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn.
Forøvrig malt trevirke.

Innvendig trapp mellom etasjer er en rettløpstrapp/svingtrapp/repostrapp i treverk.
Åpne/lukkede stusstrinn.
Innrinn belagt med , forøvrig malt/lakkert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt hakk, sår og bruksmerker trappene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

Malte dører ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.
Tredører i malt utførelse i kjeller og loft.

Vurdering av avvik:

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

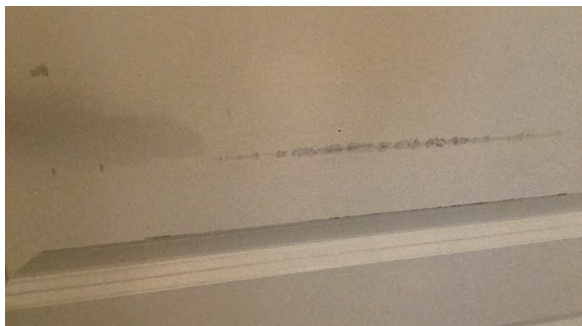
Registrert noe bruksslitasjer, samt at noen dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Fortløpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og folierte plater himling.

Rommet inneholder åpen dusj med glass-dør og vegger samt tett bunnramme, gulvmontert wc og servant i innredning.

Det er sluk av med fall til denne.

Mekanisk avtrekk, tilluftsmulighet via dørterskel.

Ukjent alder på badet samt at det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Forventet levetid for flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

En må påregne renovering av badet i nær fremtid.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikofuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

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 flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sluket er avgrenset fra resten av rommet som følge av tett bunnramme på dusj.

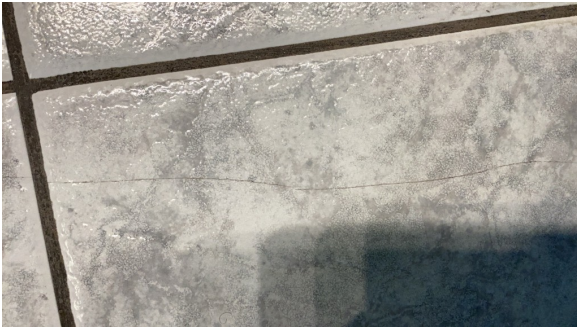
Det ble registrert oppsprekking flisefuge på gulv ved sluk.

Sprekk i flis på gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder og restlevetid på sluk og membran med de begrensninger dette medfører. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

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 vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler fuging overgang vegg servant, dette er uheldig med tanke på vannsøl og fukt som vil trenge inn mellom servant og vegg.

Registrert oppsvelling i innredning, løst håndtak.

Treg avrenning i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer.



LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malte plater i himling med downlights.

Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd sistene og heldekkende servant i innredning, bide, opplegg for vaskemaskin, radiator på vegg.

Det er plastsluk under dusjkabinett med fall til denne.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Ukjent alder på badet samt at det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Forventet levetid for flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

En må påregne renovering av badet i nær fremtid.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2.ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 20mm. Stedvis svakt fall.

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.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.

2.ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder og restlevetid på sluk og membran med de begrensninger dette medfører. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Registrert en del smuss i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.



2.ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

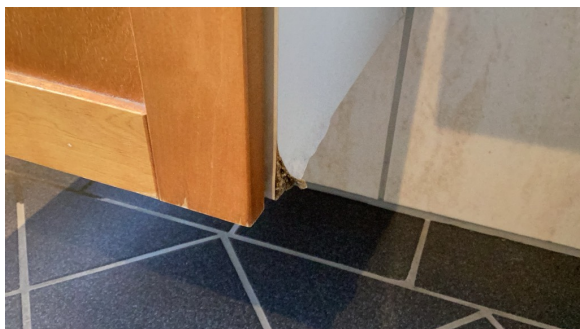
Vurdering av avvik:

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

Registrert svelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

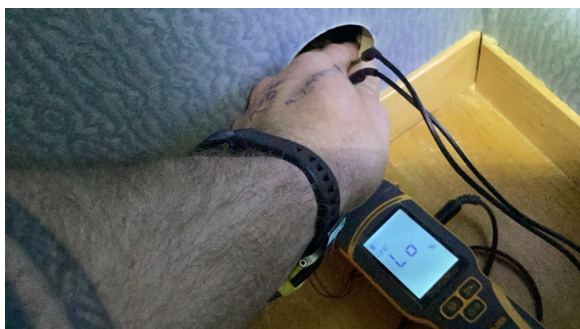
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og folierte plater i himling med downlights.

Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, veggheengt wc med innebygget sisterner og heldekkende servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er plastsluk under dusjkabinett med fall til denne.

Tilstandsrapport

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Ukjent alder på badet samt at det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Forventet levetid for flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

En må påregne renovering av badet i nær fremtid

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Registrert mindre riss i fuge utenfor våtsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell til dørterskel er 20mm.

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.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder og restlevetid på sluk og membran med de begrensninger dette medfører. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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 tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flis på gulv, flis på vegger og pusset og malt overflate i himling.

Tilstandsrapport

Rommet inneholder dusjkabinett med dører og tett bunnramme, gulvmontert wc og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin. Varmeovn på vegg.
Det er plastsluk svakt fall til denne.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via hull i dørbblad.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert krakelering/oppsprekking i fliser over WC.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 10mm.

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.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilluftspalter i dør er tapet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er foretatt fra åpen vegg i tilstøtende bod.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken i 2.etasje av ukjent alder.
Innredning med folierte skrog av spon, heltre fronter, laminat benkeplater og nedfelt stål oppvaskbeslag, fliser over benk.
Opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøleskap.
Integrert steketopp, komfyr og kjølehyrne.
Mekanisk avtrekk over stekesonen.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert svelling i bunnplate og benkeplate. Økende slitasjegrad på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test viser svakt avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

registrert defekt lys og svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og lokale utbedringer.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken i 1.etasje, av ukjent alder. Opplyst montert i 2023.
Innredning med folierte skrog av spon, ferdig overflatebehandlet
fronter fra kjøkkenleverandør, laminat benkeplater og nedfelt stål
oppvaskbeslag, fliser over benk.
Integrert steketopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap/frys.
Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Det er etablert aktiv lekkasjesikring / varsler i kjøkkenbenk som
automatisk stenger av vannet ved ukontrollert vannutstrømming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvise avskallinger og mindre svellinger på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i kjeller av ukjent alder, opplyst montert i 2019.
Innredning med folierte skrog av spon, heltre fronter, laminat
benkeplater og nedfelt stål oppvaskbeslag.
Opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr og kjøleskap.
Mekanisk avtrekk over stekesonen.
Komfyrvakt.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av
tilstandsvurdering.

Selger opplyser at dette er et brukt kjøkken. Kjøkkenet har normale bruksslitasjer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert skade i benkeplate ved vask

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i gang i kjeller, innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Synlige innvendige vannledninger i kobber og rør i rørsystem. Fordelerstokk er plassert i bod i kjeller
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

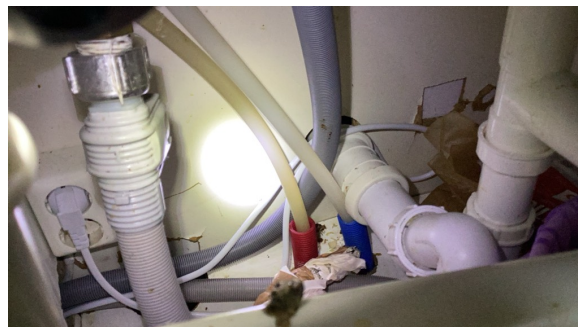
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

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



Manglende tettemuffer.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting. Selger opplyser at avløpsrør i kjeller er ny i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert i kjeller.
Siste service opplyst utført i 2026.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert på bod i kjeller, denne rommer 300 liter og er fra 2010

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er plassert i nedsenk i gulv bod innenfor badet. Gulvet er sammenhengende med baderomsgulvet og har fall ut til dette. Registrert åpning i gulv ved rørgjennomføringer. Ved en evt. ukontrollert vannutstrømning vil vann kunne renne ned i gulv via dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring.



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert en luft til vann varmepumpe som fordeler varmen via radiatorer og vifter. Vannbåren gulvvarme til bad i kjeller. Varmtvannsbereder inngår i luft til vann varmesystemet og er en kombinert bereder.

Ref. Selgers opplysninger: Pumpen ble montert i ca. 2014. Utedel ble etablert ny i 2018. Siste service opplyst utført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



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 etablert 4 sikringsskap i boligen.

Sikringsskap etablert i kjøkken kjeller.

Skapet inneholder automatsikringer og en serie-strømmåler.

Sikringsskap for hovedsikringer etablert i gang i kjeller.

Sikringsskapet inneholder skrusikringer og en strømmåler.

Tilstandsrapport

Sikringsskap 1.etg. etablert i trapperom.
Skapet inneholder automatsikringer og en serie-strømmåler.

Sikringsskap 2.etg. etablert på trapperom.
Sikringsskapet inneholder automatsikringer.

Det er installert ny strømmåler i boligen.
De nye målerne registrerer strømforbruket hver time og sender informasjonen automatisk til nettselskapet.
Strømmåleren ble etablert i 2018.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

QR kode i sikringsskap.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Skap 2.Etg mangler kursoversikt.

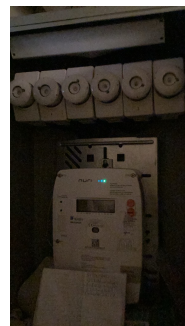
Generell kommentar

Siste El-kontroll er utført i Februar 2021. Anbefalt intervall er hvert 5.år.
Bemerkede forhold tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Tilstandsrapport



Skap i kjeller



skap kjeller med hovedsikringer



skap 1.Etg



skap 2.etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG.1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring består av grunnmursplast, dreneringsrør av plast type.

Det ble registrert at det er isolert innenfor fuktsikring, beslag av metall etablert over toppen av dette.

Fuktsikring, drenering samt isolering opplyses være etablert i 2018 / 2019.

Det ble registrert at det mangler klemlist / topplst ved lysgraver.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG.2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren antas være oppført av plassenbetong.

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

TG er utelukkende vurdert iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 77 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forløpende observasjoner og vedlikehold.

TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenghorholdene rundt boligen er flate.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Selger opplyser at det er etablert nye vann og avløpsledninger fra kommunal stikkledning i gata helt inn i boligen. Dette ble etablert i 2018 / 2019.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er usikkert vedrørende om det er nedgravd en oljetank på eiendommen. Det ble registrert et skilt på yttervegg mot nord med opplysninger vedrørende en oljetank.

Det er i forskriftene fastsatt krav om kontroll av oljetanker. Det er eiers ansvar å sørge for at det blir gjennomført.

For tanker som tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Det skal aldri være innhold i tank som ikke er i bruk.

Tanker som permanent tas ut av bruk , skal tømmes og graves opp.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

Til opplysning kan det påløpe store kostnader i forbindelse ved fjerning av denne tanken. Dette med tanke på om det har vært en lekkasje på tanken og masser i grunn må skiftes ut.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Høyde fra vindu soverom på loft ned til terreng er ca. 7 meter mot vest.

Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei.

Ved høyder over 5 meter og til og med 7,5 meter skal det brukes stige med ryggbøyle / bur.

Monterer du brannstige med ryggbøyle - et slags bur rundt stigen som sikrer at du ikke faller bakover - kan du bruke vindu som ligger til og med 7,5 meter over bakken som rømningsvei.

Her er det etablert en utfellbar brannstige uten ryggbøyle.

- Brannslukker har passert intervall for service.

- Loftsvindu på soverom mot øst oppfyller ikke krav til dagslysflate.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- 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.

Godkjent brannstige må monteres.

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

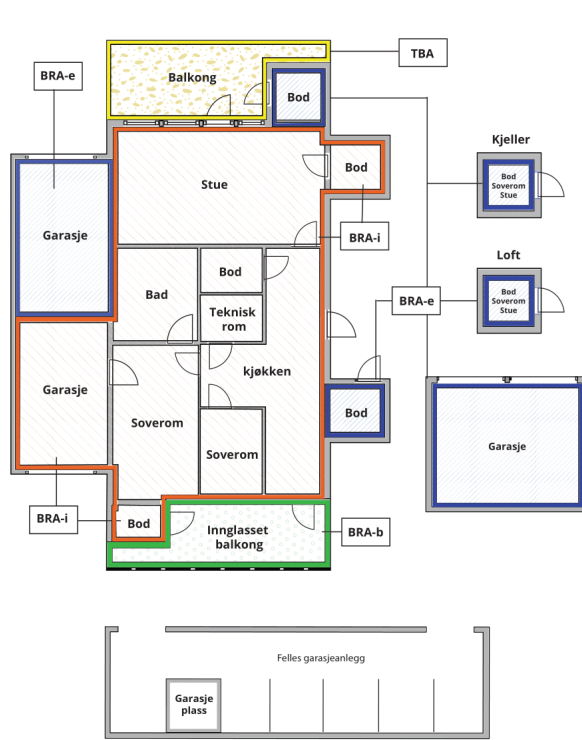
Hva er måleverdig areal?

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 bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	
2.Etasje	100			100	
1.Etasje	94			94	15
Kjeller	69			69	
SUM	293				15
SUM BRA	293				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, soverom, gang, innredet rom, kott, kott 2		
2.Etasje	Bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom, soverom 2, gang, trapperom		
1.Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, gang, entré, trapperom		
Kjeller	Gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, bod, bod 2		

Kommentar

Areal i kott på loft er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg. Entre etablert mot sør øst, dør mellom soverom er fjernet, ny dør etablert inn til bad.
2.etg. Større rom mot vest delt av til 2 soverom, etablert dør inn til bad fra soverom mot nord vest.

Ingen tegninger foreligger for loftsetasjen.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	315	102		0	403.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jernbanegata 34B

Hjemmelshaver

Ahmed Kamiran

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Levanger sentrum.

Kort avstand til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, skole, etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.08.1949		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.06.1999		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.04.2026	Det er registrert en godkjent utleie i matrikkelen. Boligen har per dags dato utleie i kjeller og 2.Etg med loft.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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