


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Embretvegen 10B , 7790 MALM

 STEINKJER kommune

 gnr. 707, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21983-1201

Referansennummer: GY9664

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52602010



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.

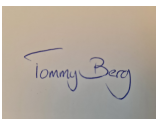
Norconsult Norge AS

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

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1950.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

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.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetting og lufting.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Koblavinduer/ enkeltglassvinduer fra byggeåret i kjeller, på utvendig bod og på kaldloft.
Ellers er vinduer malte åpningsvinduer med 2 og 3-lags isolerglass stemplet 1979 og 1981 samt fabrikkmalte åpningsvinduer med 2-lags glass stemplet 2011, 2012 og 2013.
Bygningen har teak dør inn til bod, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør er fra 2008, dør til bod av ukjent alder, balkongdør fra 2013.
Det er etablert en terrasse, en markterrasse og en liten terrasse ved inngangsparti i impregneret trevirke.
Den store terrassen er i følge tidligere tilstandsrapport fra 2015.
Markterrasse og liten terrasse ved inngangsparti er av ukjent alder.
Det er etablert utvendige trapper i impregneret trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Overflatene er av varierende alder. Eier informerte om at laminatgulv på stue, kjøkken og gang i både 1. og 2. etasje ble lagt i 2025.
Etasjeskiller(e) av tre. Kjellergulv er støpte.
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert ildsted.
Gulvet er av betong og har plater. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Boligen har malt tretrapp med folierte inntrinn.
Det er ukjent når inntrinnene ble foliert, og hvordan trappen ser ut under folien er ukjent.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dører i kjeller fra byggeår. Dører i 1. og 2. etasje er byttet etter byggeår, men det er ukjent når.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er tidligere tilstandsrapport opplyst renoverert som egeninnsats av tidligere eier i 2020.
Vær klar over at risikoen for feil utførelse er større når arbeid er utført som egeninnsats av ufaglærte. Det kan være skjulte avvik som ikke blir registrert.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra dør til ytterkant på dusjkabinett.
Høydeforskjell fra ytterkant av dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 53 mm.
Sluket er plassert under dusjkabinett og ikke mulig å kontrollere fullt ut da undertegnede ikke ønsker å risikere å ødelegge gulvbelegg og/eller dusjkabinett ved å flytte på det. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med tilnærmet glatte fronter. Frontene er malt. Benkeplaten er av laminat. Den svarte benkeplaten ble montert i 2025 - opplyst av eier.
Det er ingen integrerte hvitevarer.
Badet er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være fra ca 1990.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.
Rommet er i tidligere tilstandsrapport opplyst renoverert i 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Inspeksjonen er begrenset til synlige deler.
Vannledningene er av varierende alder.
Hovedstoppekran og vannmåler ved gulv på bod i kjeller.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert en luft til luft varmpumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale ehtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i 2. etasje.
Skjult/åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være skiftet i ca 1980.
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen står i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av betong (basert på synlig betongrør i luke ved kjellertrapp) og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018 (opplyst i tidligere tilstandsrapport). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

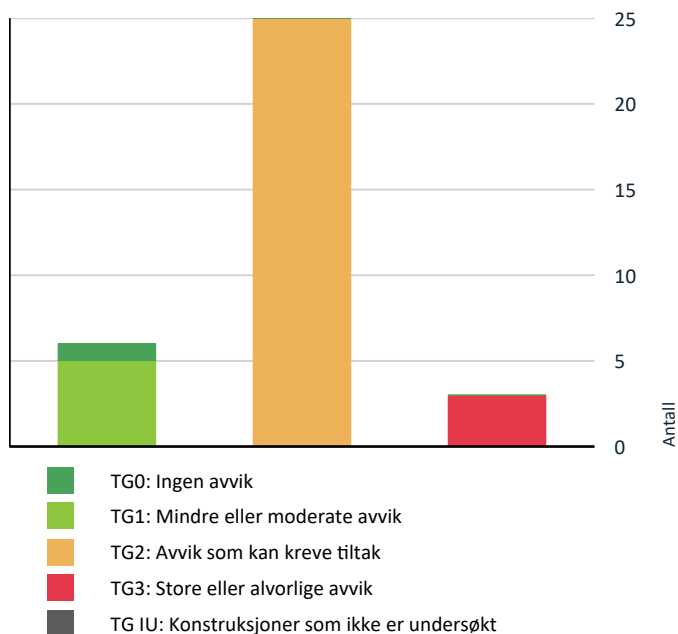
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

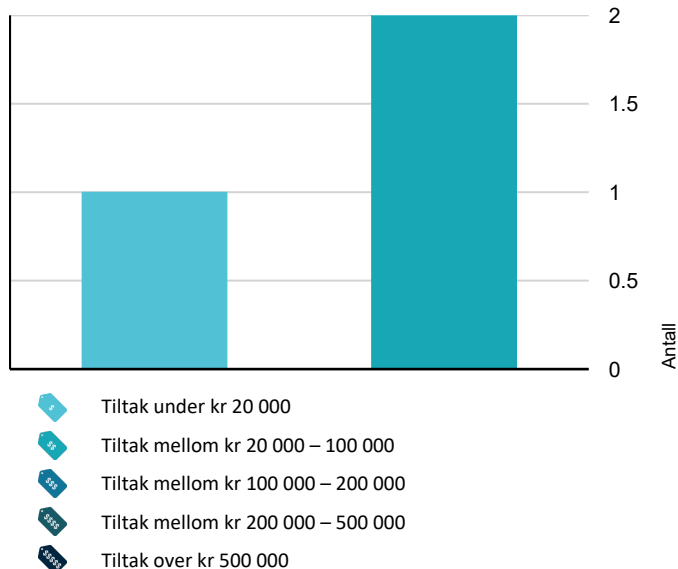
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringstidspunkt, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Et kjellervindu er ødelagt, og kledd igjen. Kjellervinduene og loftsvinduet har betydelig slitasje, noene er trege å åpne/lukke og har stedvis fukt/råteskader. Disse vinduene er årsak til at TG-3 er satt.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Det registreres at enkelte beslag under/over vinduer ikke dekker underliggende treverk helt. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ikke alle pipevanger er synlige i alle etasjer. Det er ikke montert ildsted, så dette har pr i dag ingen betydning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag i overgang tak/vegg på tak over bod/inngangsparti er lagt mellom underbord og påbord. Dette er ufagmessig, og det er risiko for at fukt kan komme inn bak beslag og forårsake skader i konstruksjonen.

! 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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket. Det er ikke etablert adkomst for feier til pipen, men det er heller ikke etablert ildsted i boligen, så frem til det blir etablert er det ikke nødvendig med adkomst for feier.

! 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 er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis manglende musesperre.

Det registreres godt synlig skjøter på kledning i lengderetningen. Ujevne/utette skjøter kan øke risikoen for fuktinntrengning i kledningen, med påfølgende fukt/råteskader.

Stedvis værslitt og oppsprukket kledning, og en del malingsavskallinger.

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

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

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert dampspærre mot loftet. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Ved piggmåling i fuktmerker måles tørt trevirke.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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:

Dør inn til bod har et sprukket glass.

Boddøren tar i karm/terskel.

Det er tatt hull i ytterdør og montert en katteluke.

Det registreres fukt påkjenninger i nedre del av balkongdørens utside.

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

Det er avvik:

Det registreres en del værslitasje på treverk.

Fundamenteringen av den store terrassen er utført med impregneret trevirke og kreosotinnsatte stolper som er ført rett ned i grunnen. Dette er en fundamentering som er utsatt for bevegelser i grunnen, samt for fukt og råteskader da de er satt direkte ned i grunnen. Det er også registrert at det er lagt mere treverk oppe på stolpene for å ta unna skjevheter, noe som gir en ustabil fundamentering.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler stedvis noe listverk.
Laminatgulv er stedvis lagt med skjøter side om side, noe som strider mot monteringsanvisningen. Dette kan føre til at laminatgulvet ikke sitter godt sammen i skjøter over tid.

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

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

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.

Det registreres lokalt betydelige skjevheter ved pipegjennomføring i 2. etasje.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponert grunnmur og betonggulv registreres det forhøyede fuktverdier.

Ved hulltaking i treverk på bod i kjeller måles det en vektprosent fukt på 14, noe som tilsvarer tørt trevirke. På samme bod er det fuktmerker i sponplategulvet. En piggmåling der viser betydelig forhøyede fuktverdier, men målingene vil ikke være nøyaktige da sponplater ikke er rent treverk, men et produkt som består av flere komponenter. Det er uansett påvist høye fuktverdier, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Det opplyses om at boliger oppført på 50 tallet ikke hadde fuktsperre mot grunnen under det støpte dekke, så fuktopptrekk fra grunnen i betongen kan forekomme.

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

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Dette kan over tid føre til skader på dørbled og karm/terskel.

Enkelte dører skraper/tar i gulv ved åpning. Dette kan over tid føre til skader på dørbled og gulv.

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

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Deler av vannrør 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 > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

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

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det registreres forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på fritt eksponert grunnmur og betonggulv i kjelleren. Det er ikke registrert bruk sv grunnmursplast.

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

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

Det er avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres at muren heller noe fram lengst nede i gårdsplassen. Jordpress er en realistisk årsak. Enkelte stein har skader.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe malingsavskalling/slitasje på malingen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplater i våtsoner, noe som avviker fra monteringsanvisningen. Det er etablert et dusjkabinett, så overflater beskyttes mot fritt vann.

Nedre del av våtromsplater bak dusjkabinett er ikke kontrollerte, så skjulte avvik kan forekomme.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Arbeid er utført som egeninnsats av ufaglært. Økt risiko for skjulte feil og mangler.

! Våtrom > 2. 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.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.

Det var ikke mulig å fastslå om utførelsen ved sluk med tanke på vinylbelegg og klemring er utført riktig. Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Det er ikke forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnending ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter. Kjellertrapp mangler håndløper og åpninger i det enkle rekkverket er for store.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Tatt fra annen takstrappreport på samme bygg.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt en del behov for tiltak.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2020 | Modernisering | Renoverte bad i 2. etasje. Renoverte toalettrom i 2. etasje. Monterte ny luft til luft varmepumpe. Monterte panelovner på soverom i 2. etasje. Alt utført av tidligere eier - opplyst i tidligere tilstandsrapport. |
|------|---------------|---|

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag i overgang tak/vegg på tak over bod/inngangsparti er lagt mellom underbord og påbord. Dette er ufagmessig, og det er risiko for at fukt kan komme inn bak beslag og forårsake skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:
 - 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.
 - 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.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det er ikke behov for å rette ut bulker på takplatene.

Beslag i overgang tak/vegg over bod/inngangsparti må legges bak både underbord og påbord for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Det er ikke etablert adkomst for feier til pipen, men det er heller ikke etablert ildsted i boligen, så frem til det blir etablert er det ikke nødvendig med adkomst for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør etableres der det mangler.

Ved en etablering av ildsted i boligen må det etableres godkjent adkomst til pipe for feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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 er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis manglende musesperre.

Det registreres godt synlig skjøter på kledning i lengderetningen. Ujevne/utette skjøter kan øke risikoen for fuktinntrengning i kledningen, med påfølgende fukt/råteskader.

Stedvis værslitt og oppsprukket kledning, og en del malingsavskallinger.

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ujevne/utette skjøter i kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktopptrekk med påfølgende skader.

Det må påregnes en del utskiftinger, vedlikehold og overflatebehandling.

Musesperre må etableres der det mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert dampsperre mot loftet. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Ved piggmåling i fuktmerker måles tørt trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ved en eventuell fremtidig renovering etableres dampsperre mot loftet.

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



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Koblavinduer/ enkeltglassvinduer fra byggeåret i kjeller, på utvendig bod og på kaldloft.

Ellers er vinduer malte åpningsvinduer med 2 og 3- lags isolerglass stemplet 1979 og 1981 samt fabrikkmalte åpningsvinduer med 2- lags glass stemplet 2011, 2012 og 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Et kjellervindu er ødelagt, og kledd igjen.

Kjellervinduene og loftsvinduet har betydelig slitasje, noene er trege å åpne/lukke og har stedvis fukt/råteskader. Disse vinduene er årsak til at TG-3 er satt.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Det registreres at enkelte beslag under/over vinduer ikke dekker underliggende treverk helt. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellervinduer og vindu på loft må skiftes. Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av disse vinduene, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Normalt vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

Det bør utføres tiltak for å hindre fuktopptrekk i omrammingsbord.

Beslag under/over vinduer bør utbedres så de dekker underliggende treverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ødelagt og igjenkledd kjellervindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak dør inn til bod, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør er fra 2008, dør til bod av ukjent alder, balkongdør fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- 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:

Dør inn til bod har et sprukket glass.

Boddøren tar i karm/terskel.

Det er tatt hull i ytterdør og montert en katteluke.

Det registreres fuktpåkjenninger i nedre del av balkongdørens utside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Skadd glass på dør til bod bør skiftes ut, og døren bør justeres så den ikke tar i karm/terskel.

Ytterdøren må skiftes om man ikke vil ha katteluke i døren. Om døren beholdes så bør monteringen av katteluken utbedres noe, da det er foretatt tettinger med gaffatape.

Overflatebehandling av balkongdør, og tiltak mot fuktpåkjenninger må utføres for å hindre videre skadeutvikling på døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse, en markterasse og en liten terrasse ved inngangsparti i impregnert trevirke.

Den store terrassen er i følge tidligere tilstandsrapport fra 2015. Markterasse og liten terrasse ved inngangsparti er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del værslitasje på treverk.

Fundamenteringen av den store terrassen er utført med impregnert trevirke og kreosotinnsatte stolper som er ført rett ned i grunnen. Dette er en fundamentering som er utsatt for bevegelser i grunnen, samt for fukt og råteskader da de er satt direkte ned i grunnen. Det er også registrert at det er lagt mere treverk oppe på stolpene for å ta unna skjevheter, noe som gir en ustabil fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold, overflatebehandlinger og noe utskifting av treverk må påregnes. Fundamenteringen bør utbedres så den ikke er utsatt for bevegelser og fuktopptrekk. Alt av treverk bør løftes ut av grunnen, og stabil fundamentering som er isolert mot tele/bevegelser bør etableres.

Tilstandsrapport

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendige trapper i impregnert trevirke.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder. Eier informerte om at laminatgulv på stue, kjøkken og gang i både 1. og 2. etasje ble lagt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis noe listverk.

Laminatgulv er stedvis lagt med skjøter side om side, noe som strider mot monteringsanvisningen. Dette kan føre til at laminatgulvet ikke sitter godt sammen i skjøter over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende listverk bør monteres.

Laminatgulv bør legges etter monteringsanvisning.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller(e) av tre. Kjellergulv er støpte.

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

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.

Det registreres lokalt betydelige skjevheter ved pipegjennomføring i 2. etasje.

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.
- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt eller om det er under utvikling.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ikke alle pipevanger er synlige i alle etasjer. Det er ikke montert ildsted, så dette har pr i dag ingen betydning.

Konsekvens/tiltak

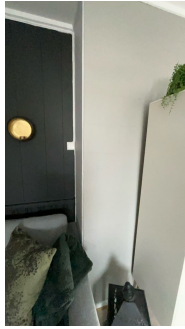
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ved etablering av ildsted må pipevanger frigjøres. Kostnadsoverslag knyttes kun til frigjøring av innkledd pipevanger, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Med tanke på pipen alder bør pipen rehabiliteres ved en eventuell montering av ildsted.
Det anbefales å ta kontakt med brann/feiervesen for avklaringer om ildsted skal etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innkledd pipevanger

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har plater. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponert grunnmur og betonggulv registreres det forhøyede fuktverdier.

Ved hulltaking i treverk på bod i kjeller måles det en vektprosent fukt på 14, noe som tilsvarer tørt trevirke.

På samme bod er det fuktmerker i sponplategulvet. En piggmåling der viser betydelig forhøyede fuktverdier, men målingene vil ikke være nøyaktige da sponplater ikke er rent treverk, men et produkt som består av flere komponenter. Det er uansett påvist høye fuktverdier, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det opplyses om at boliger oppført på 50 tallet ikke hadde fuktsperre mot grunnen under det støpte dekke, så fuktopptrekk fra grunnen i betongen kan forekomme.

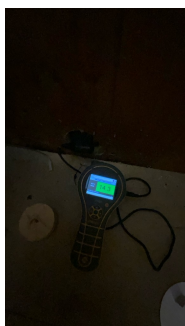
Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser på platebelagt gulv for å finne ut om det er skjulte skader under gulvet.

Kjelleren bør ikke innredes, men fortsatt brukes som en grovkjeller.

Tiltak mot fukt kan ikke utelukkes.



TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med folierte inntrinn.
Det er ukjent når inntrinnene ble foliert, og hvordan trappen ser ut under folien er ukjent.

TG 1 Kjellertrapp

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Dører i kjeller fra byggeår. Dører i 1. og 2. etasje er byttet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Dette kan over tid føre til skader på dørbled og karm/terskel.
Enkelte dører skraper/tar i gulv ved åpning. Dette kan over tid føre til skader på dørbled og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er tidligere tilstandsrapport opplyst renoverert som egeninnsats av tidligere eier i 2020.
Vær klar over at risikoen for feil utførelse er større når arbeid er utført som egeninnsats av ufaglærte. Det kan være skjulte avvik som ikke blir registrert.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplate i våtsoner, noe som avviker fra monteringsanvisningen.
Det er etablert et dusjkabinett, så overflater beskyttes mot fritt vann.
Nedre del av våtromsplater bak dusjkabinett er ikke kontrollerte, så skjulte avvik kan forekomme.

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.
- Andre tiltak:

Det må fuges mellom sokkellister og våtromsplater i våtsoner.
Nedre del av våtromsplater bak dusjkabinett bør kontrolleres når det er mulig.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra dør til ytterkant på dusjkabinett. Høydeforskjell fra ytterkant av dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 53 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeid er utført som egeninnsats av ufaglært. Økt risiko for skjulte feil og mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over at det er en økt risiko for skjulte avvik på arbeid utført som egeninnsats av ufaglært.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er plassert under dusjkabinett og ikke mulig å kontrollere fullt ut da undertegnede ikke ønsker å risikere å ødelegge gulvbelegg og/eller dusjkabinett ved å flytte på det. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.

Det var ikke mulig å fastslå om utførelsen ved sluk med tanke på vinylbelegg og klemring er utført riktig.

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

Det er ikke forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Andre tiltak:
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Rørgjennomføringer under servant bør utbedres for å redusere risikoen for fukt i konstruksjonen.

Dusjkabinett bør trekkes fram og sluk og tettesjikt under dusjkabinett bør kontrolleres for å utelukke uoppdagede avvik.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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.

2. ETASJE > BAD

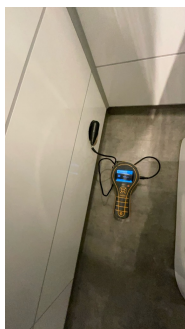
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med tilnærmet glatte fronter. Frontene er malt. Benkeplaten er av laminat. Den svarte benkeplaten ble montert i 2025 - opplyst av eier.

Det er ingen integrerte hvitevarer.

Badet er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være fra ca 1990.

Tilstandsrapport

Årstill: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe malingsavskalling/slitasje på malingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Rommet er i tidligere tilstandsrapport opplyst renovert i 2020.

Årstill: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Inspeksjonen er begrenset til synlige deler.
Vannledningene er av varierende alder.
Hovedstoppekran og vannmåler ved gulv på bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Deler av vannrør 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

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Tilstandsrapport

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i 2. etasje.

Skjult/åpen installasjon.

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.

1950

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført en del arbeider på elanlegget, men en oversikt over hva som er utført eksisterer ikke.

Det er ikke forevist samsvarserklæringer på utført arbeid.

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?

Ja

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 Med tanke på anleggets alder, registrerte avvik og manglende dokumentasjon anbefales det utført en elkontroll av autorisert elektropersonell.

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.

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være skiftet i ca 1980.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det registreres forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på fritt eksponert grunnmur og betonggulv i kjelleren.
Det er ikke registrert bruk sv grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales observert over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.
Det anbefales å tette utvendige sprekker for å hindre fuktinntrengning og frostspreng.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres at muren heller noe fram lengst nede i gårdsplassen. Jordpress er en realistisk årsak.
Enkelte stein har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter bør rettes opp.
Skadde steiner bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

! TG 3 Terrenghforhold

Beskrivelse

Boligen står i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forskriftsmessig fall ut fra grunnmur anbefales etablert.

Kostnadsoverslag knyttes kun til enkel utbedring av fall ut fra grunnmur på boenhetens øvre side. Kostnadsoverslaget kan avvike fra reel pris. For nøyaktig pris må det innhentes tilbud fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av betong (basert på synlig betongrør i luke ved kjellertrapp) og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018 (opplyst i tidligere tilstandsrapport). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.
- Andre tiltak:

Det nærmer seg tiden for å bytte utvendige avløpsrør.

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 bygningsakkyndige 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

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 mangler/skader på håndslukkerutstyr 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.
Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter.
Kjellertrapp mangler håndløper og åpninger i det enkle rekkverket er for store.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

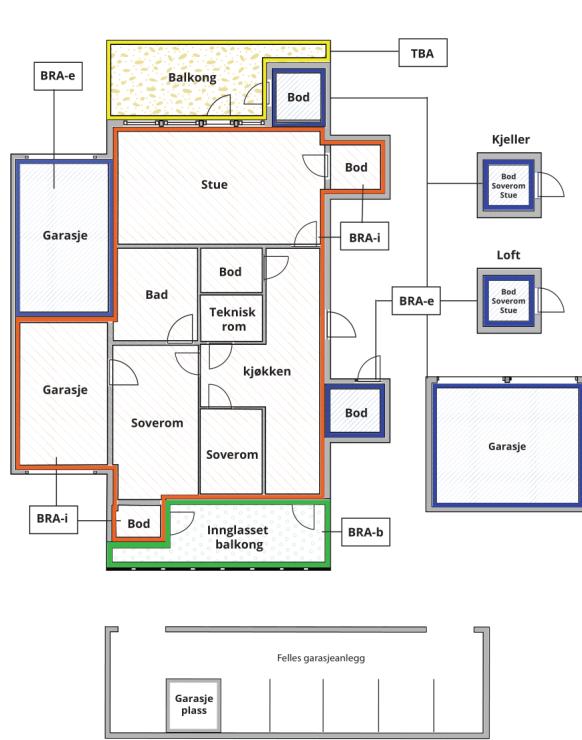
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| 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, skjeheter 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

Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 41 | 3 | | 44 | 27 |
| 2. etasje | 41 | | | 41 | |
| Kjeller | 38 | | | 38 | |
| Loft | 13 | | | 13 | |
| SUM | 133 | 3 | | | 27 |
| SUM BRA | 136 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Gang, trapperom, kjøkken, stue, kott | Utvendig bod | |
| 2. etasje | Gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |
| Kjeller | Trapperom, vaskekjeller, bod, bod 2 | | |
| Loft | Uinnredet loft | | |

Kommentar

Det er et loft med adkomst gjennom loftsluke. Løs stige liggende på loftet.
Deler av arealet på loft regnes ikke som målbart pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------|---------------|
| 18.3.2026 | Tommy Berg | Takstingeniør |
| | Hege Strøm | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 5006 STEINKJER | 707 | 199 | | 0 | 826 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Embretvegen 10B

Hjemmelshaver

Strøm Hege

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Malm, ca 25 km fra Steinkjer sentrum.
Det er gangavstand til barneskole og nærbutikk.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport | 18.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 16.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 17.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordregrunnlag | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 19.03.2026 | |

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 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.