

Tilstandsrapport



Enebolig



Ogndalsvegen 14, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 192, bnr. 361, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 464 m² BRA-i: 464 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1188

Referansenummer: FK1453

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52503537



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Noe vedlikeholdt bygning, som er blitt betydelig påkostet i perioden 1989 - 1991.

Vinduer er i all hovedsak er fra 1991 med noe aldersvekkelser. Våtrom er fra ca 1997 og oppgraderinger må påregnes.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikttet fra takfot via balkonger.

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Yttervegg mot Ogndalsvegen er etterisolert inkl ny vindsperre, luftelekter, spikerlekter, ny kledning og malt i 2021.

Kledning mot bakgården er utvendig overflatebehandlet i 2024 ifølge eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innredet loft som har lukket konstruksjon.

Kjeller har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utleiedel Kimen fot terrapi har Alu vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Midthengslede Velux takvinduer mot nord, montert i 1990, eier opplyser at alle glass i takvinduer ble skiftet i 2025. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm.

Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset taktekking, plassbygde foringer og listverk.

Inngang til kjøreskolen har malt treramme med helglass 2-lags glass stemplet 1988.

Dør inn til felles gangareal fra sør er tredør med integrert 2-lags glass.

Dør inn til Fotterapi er tredør med integrert 2-lags glass.

Biingang fra nord er fabrikk malt ytterdør med integrert 2-lags glass.

Balkongdør av tre med 2-lags glass i 2. etasje, stemplet glass 1974.

Balkongdør av tre med 2-lags glass i 3. etasje.

Skyvedør i tre med 2-lags glass i 3. etasje.

Balkong mot sør i 2. etasje

Takterasse 2. etasje mot nord.

Terrassebord er oppgradert i senere år.

Takterasse mot nord i 3. etasje.

Utvendig trapp og rullestolrampe mot sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie.

Innvendige tak har malte plater, malertapet, trepanel og himlingsplater. Deler av overflater er fra hovedbyggeår 1947 og andre deler fra omseksjonering i 1991 samt noe er oppgradert i senere år.

Leilighet i 3. etasje har gulv av fliser. Veggene har malerstrie.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskiller for 1., 2. og 3. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på

denne adressen.

Registrerer ved befaring ildsted for leilighetene i 2. og 3. etasje.

Registrerer feierluke i 3. etasje.

Gulvet har teppe, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga fritt eksponerte murvegger.

Noen overflater er oppgradert i di senere år.

Bygningen har malt tretrapp fra kjøreskole og ned til kjeller.

Bygningen har malt tretrapp i felles trapperom til 2. og 3. etasje.

Bygningen har malt tretrapp fra felles trappegang ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje Bad 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Duskabinett skiftet i 2020.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er ikke kokemuligheter, så avtrekk er ikke behøvelig. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken til kjøreskole har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er

kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Kjeller og 1. etasje der kjøreskolen og fotterapi er leietaker er det montert balansert ventilasjon.
Bygningen utenom kjøreskolen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe luft til luft kjøreskolen.
Varmtvannstank for fotterapi avdeling er vegghengt på ca 50 liter.
Varmtvannstank montert i lagerrom 2 mot øst er på ca. 287 liter.
El-anlegg med flere anlegg.
Brannslukningsapparat og brannvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1947.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Lett skrånet terreng som er asfaltert mot sør der det er god avrenning bort fra murer. Flatt oppgruset terreng mot nord. Takvann er kontrollert ført ned i grunn.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

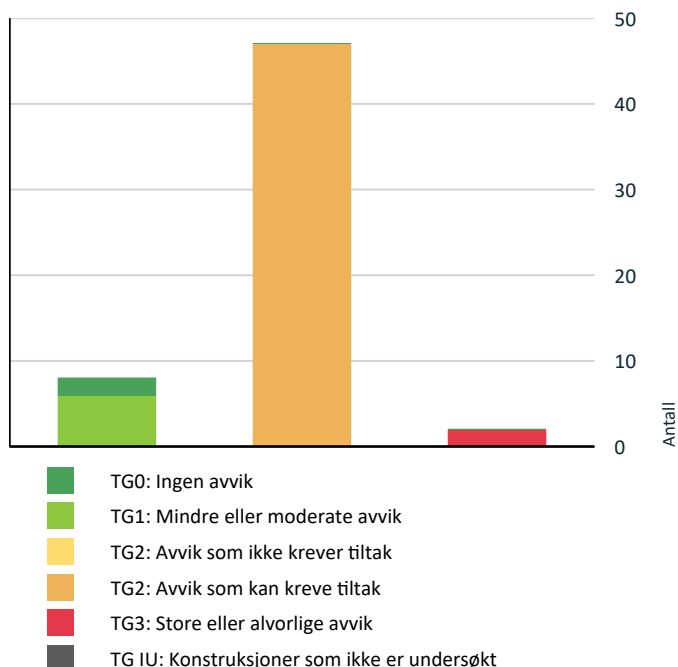
Enebolig

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

Vegger er iht tegninger fra seksjonering 1989. Bemerk at kjellerbutikk er omgjort til kontor/møterom. For 1. etasje er det gjort noen enkle innredninger med kontorrom samt kjøkken.
Ut fra tegning er en garasje omgjort til kjøkken. Dette er søknadspliktig tiltak.

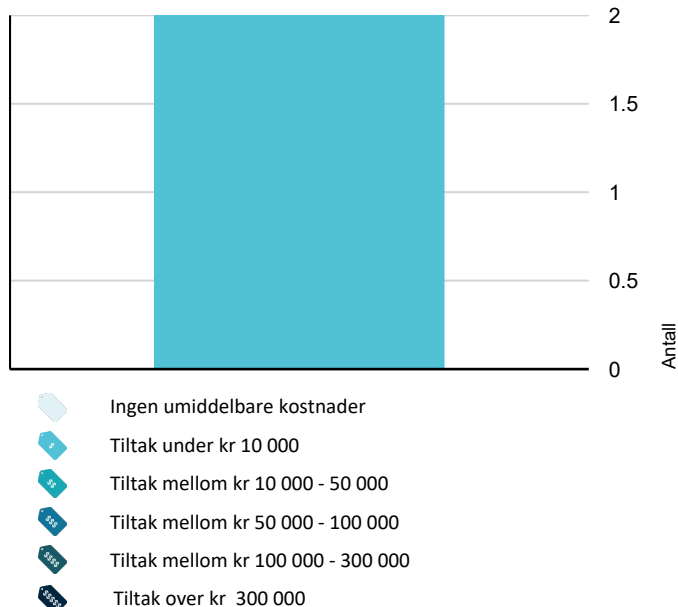
Sammendrag av boligens tilstand

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. Dokumentkontroll er ikke utført av undertegnede. Megler tar ansvar for dokumentkontroll.

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 litt møblert. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrerer knust flis på kjøkkengulv, oppsprekking og slitasje på parkettgulv ved vedovn og dør samt . Generell noe slitasje på overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med flere anlegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! 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.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Skifersteintak er ut fra registrerte forhold retteknet i 1991 og er over 40 år gammel, derfor settes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Undertak er fra 1991 og er over 30 år, mer enn halvparten av forventet bruksstid er passert. Registrerer noe organisk vekst på skiferstein.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Luftelatter og sokkelbeslag til pipe har rust og aldersslitasje.
Takrenner og nedløp av metall er over 30 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Takstige til pipe er ikke forskriftsmessig forankret til konstruksjon samt takstige er avsluttet ca midt på takflaten.
Registrerer rust på rørgjennomføringer i takflaten og generell aldersslitasje på beslag.
Det mangler snøfanger over balkongdør til leilighet i 3. etasje.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Registrerer lite lufting av kledning, museklosser mellom påbord stenger noe igjen for lufting.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Registrerer begrenset lufting ved rafter. Det mangler dokumentasjon på oppbygging av lukket takkonstruksjon.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Eldre kobla vinduer med aldersslitasje og avvik rundt innsetningsdetaljer i mur.



Utvendig > Vinduer - 2 - 4

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vinduer har noe generell aldersslitasje.
For takvinduer er bunnforing er satt ca 90 grader mot karm, bunnforing anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering.
Registrerer generelt noe værslitte karmar. Fuktpåkjent vindusrammer.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Dører er over 30 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Registrerer aldersslitasje på overflater.
Avvik i beslagløsning under balkongdør i 2. etasje mot sør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tettesjikt med ukjent alder.
Noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på rekkverk.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tettesjikt er over 18 år, registrerer noe slitasje og mosevekst. Avvik i beslagløsning mot mur og ned på tettesjikt.
Rekkverk er under dagens forskriftskrav.
Noe værslitasje på overflater.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Oppkanten til døren er for liten.

Registrerer sinkteking under terrassebord.
Sinkteking er fra byggeåret og forventet brukstid er overskredet.
Rekkverk er målt til 95 cm og er under dagens forskriftskrav.
Terrassebord er høyere en døråpning på skyvedør.
Registrerer begrenset lufting under terrassedekke.

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

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

Høyeste punkt på trapp er 50 cm. Dette utløser ikke krav til rekkverk på trapp.
Åpninger i rekkverk er ikke påkrevd da høyde er under 50 cm på topp trapp.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er avvik:

Registrerer noe generell brukslitasje samt alderslitasje på overflater.

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

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

Måler totalavvik målt gjennom arbeidsrom/kundemottak med disk på 28 mm.
Lokal planavvik på 15 mm under 2 meter.
Måler totalavvik gjennom hele kjøkkenet på 12 mm.
Registrerer noe knirk på rom med laminatgulv.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [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.

Registrerer planavvik gjennom hele rommene i alle etasjer på over 20 mm.
Noe lokalt avvik i 2. og 3. etasje på stue mot pipe der det er avvik på ca 17 mm innenfor 2 meter.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Grunnmurer er fra ca 1947, det var ikke vanlig med tiltak mot radon på byggeåret.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mursteinpipe er ca 78 år, mer en halvparten av brukstid er passert.
Det er montert 2 ildsteder, kontroll er basert på visuell kontroll av pipe og ildsteder.
Det mangler ildfast plate under feierluke i 3. etasje.
Værslitt teglstein over yttertakk.

! 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 registrert typisk "kjellerlukt"

Deler av kjeller er kun overflatemalt. Registrerer noe forhøyet fuktverdier, saltutslag og malingsavskalling på murvegger mot terreng.
Noe dårlig ventilering og typisk kjellerlukt i boder som ikke er oppgradert.

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

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

Rekkverkshøyde ned trapp er ca 76 cm.
Rekkverk i 1. etasje er oppgradert til 98 cm.

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! 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.

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

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

Hovedstoppekran er plassert i lagerrom 2/vaskekjeller.

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

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

Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bygningen har naturlig ventilering via spalte i vinduer eller ventiler i yttervegg ut fra byggeårets standard.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! 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.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrerer noe avskalling i puss og sprekker i vindusmyg samt fundament foran biingang fra bakgården.

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

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

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

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

Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken kjøreskole > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom fellesareal > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre toalettrom

! Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Overflaten har fuktskade

Registrerer noe svelling og skallsår på nedre kant av våtromsplater på vegger. Hull i noen veggfliser etter tidligere oppheng.

! Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Fallforhold på gulv er mindre en referansenivå.

! Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:

Eldre støpjernsluk uten klemring medfører dårlig tetting av tettesjikt.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Eldre flisoverflater med sprekk i noen gulvfliser.

! Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Det er påvist skader på innredning.

Vegghengt toalett uten synlig løsning for lekkasjer på sistene.
Registrerer svelling på baderomsinnredning.

! Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruskslitasje på innredning.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Noe svakt avtrekk ved enkel test.

! Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Registrerer svertesopp på takvindu samt kondens på innsiden av glass.
Registrerer sprukket veggfliser bak vaskemaskin.

! Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

! Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig avtrekk.

! Kjøkken > Loft/3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er avvik:

Sprekker i gulvfliser under innredning.
Svelling og skallsår på bekeplate

! Kjøkken > Loft/3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Eiendom tatt i bruk etter seksjonering

Anvendelse
Utleie til næringsformål og 2 seksjonerte leiligheter.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Ombygging	Seksjonering med næringsareal og 2 leiligheter
2021	Modernisering	Etterisolert yttervegg mot Ogndalsvegen samt vindsperre, lufterlekter, spikerlekter, ny bordkledning og malt kledning.
	Modernisering	
	Modernisering	
2024	Modernisering	Malt yttervegg mot bakgården

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra takfot via balkonger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Skifersteintak er ut fra registrerte forhold retpektet i 1991 og er over 40 år gammel, derfor settes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Undertak er fra 1991 og er over 30 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Registrerer noe organisk vekst på skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Anbefaler og rengjøre skifersteintak for å forlenge levetiden.

Undertak anbefales å jevnlig kontrollere mot lekkasjer pga alder.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Luftelatter og sokkelbeslag til pipe har rust og aldersslitasje.

Takrenner og nedløp av metall er over 30 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Takstige til pipe er ikke forskriftsmessig forankret til konstruksjon samt takstige er avsluttet ca midt på takflaten.

Registrerer rust på rørgjennomføringer i takflaten og generell aldersslitasje på beslag.

Det mangler snøfanger over balkongdør til leilighet i 3. etasje.

Konsekvens/tiltak

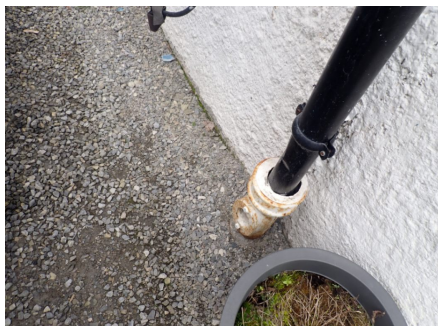
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Luftelatter, sokkelbeslag til pipe samt beslagløsninger anbefales på generelt nivå og oppgradere pga aldersslitasje og rust.

Takrenner er besiktiget på en dag uten nedbør, anbefaler nærmere kontroll for å se etter drypplekkasjer. Registrerer noe falmende farger samt oppsprekking i overflatebehandling på takrenner og nedløp. Anbefaler jevnlig vedlikehold.

Det er ikke krav til snøfanger over balkongdør, men anbefaler og monterer pga personsikkerhet.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegg mot Ogndalsvegen er etterisolert inkl ny vindsperre, lufterlekter, spikerlekter, ny kledning og malt i 2021. Kledning mot bakgården er utvendig overflatebehandlet i 2024 ifølge eier.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapp i nabobygget.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer lite lufting av kledning, museklosser mellom påbord stenger noe igjen for lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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.

Ut fra registrerte forhold og byggets tetthet og bruk på befaringsdagen viser ingen tegn til skader på kledning. Anbefaler på generelt nivå og overvåke tilstand på kledning ut fra alder og lite lufting mot grunnmur.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innredet loft som har lukket konstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Registrerer begrenset lufting ved rafter. Det mangler dokumentasjon på oppbygging av lukket takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler og følge med takkonstruksjon spesielt på vinteren for å avverge istapper ved rafter.
Om mulig innhente dokumentasjon på oppbygging.



TG 2 Vinduer

Kjeller har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobla vinduer med aldersslitasje og avvik rundt innsetningsdetaljer i mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak og oppgraderinger må påregnes for å lukke avvikene.



TG 2 Vinduer - 2 - 4

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Midthengslede Velux takvinduer mot nord, montert i 1990, eier opplyser at alle glass i takvinduer ble skiftet i 2025. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm.

Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset taktekking, plassbygde foringer og listverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer har noe generell aldersslitasje.

For takvinduer er bunnforing er satt ca 90 grader mot karm, bunnforing anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering.

Registrerer generelt noe værslitte karmar. Fuktpåkjent vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Generell oppgraderinger må påregnes.

I perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelser og vannlekkasjer.



TG 1 Vinduer - 2 - 3

Utleiedel Kimen fot terrapi har Alu vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Inngang til kjøreskolen har malt treramme med helglass 2-lags glass stemplet 1988.
Dør inn til felles gangareal fra sør er tredør med integrert 2-lags glass.
Dør inn til Fotterapi er tredør med integrert 2-lags glass.
Biingang fra nord er fabrikkmalt ytterdør med integrert 2-lags glass.
Balkongdør av tre med 2-lags glass i 2. etasje, stemplet glass 1974.
Balkongdør av tre med 2-lags glass i 3. etasje.
Skyvedør i tre med 2-lags glass i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

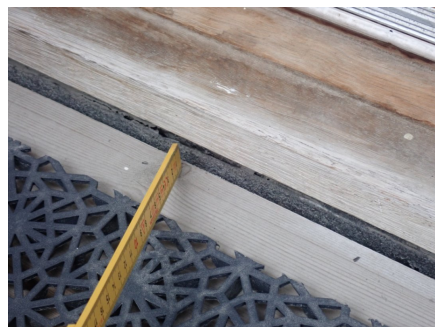
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører er over 30 år og mer enn halparten av forventet brukstid er passert.
Registrerer aldersslitasje på overflater.
Avvik i beslagløsning under balkongdør i 2. etasje mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedring av beslagløsning må utføres for å unngå senskader der vann trekker inn under terskel.
Generell oppgradering må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Mer enn halparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tettesjikt med ukjent alder.
Noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Det må påregnes med overflatebehandling.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse 2. etasje mot nord.

Terrassebord er oppgradert i senere år.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt er over 18 år, registrerer noe slitasje og mosevekst. Avvik i beslagsløsning mot murer og ned på tettesjikt.

Rekkverk er under dagens forskriftskrav.

Noe værslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må utføres noe fjerning av mose på taktekking.

Løsning med beslag må jevnlig kontrolleres mot eventuelle lekkasjer.

Generell overflatebehandling må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Tilstandsrapport

Takterrasse mot nord i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Registrerer sinkteking under terrassebord. Sinkteking er fra byggeåret og forventet brukstid er overskredet.

Rekkverk er målt til 95 cm og er under dagens forskriftskrav.

Terrassebord er høyere en døråpning på skyvedør.

Registrerer begrenset lufting under terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres lokale utbedringer for å unngå at snø og regn trekker inn i skyvedøråpning.

Tettesjikt anbefales oppgradert, spesielt viktig med tanke på tetthet mot rom under.

Luftesjikt må oppgraderes for å lukke avviket.



Utvendige trapper

Utvendig trapp og rullestolrampe mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Høyeste punkt på trapp er 50 cm. Dette utløser ikke krav til rekkverk på trapp.

Åpninger i rekkverk er ikke påkrevd da høyde er under 50 cm på topp trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Anbefaler jevnlig vedlikehold av rekkverk med tanke på personsikkerhet.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, malertapet, trepanel og himlingsplater. Deler av overflater er fra hovedbyggeår 1947 og andre deler fra omseksjonering i 1991 samt noe er oppgradert i senere år.

Vurdering av avvik:

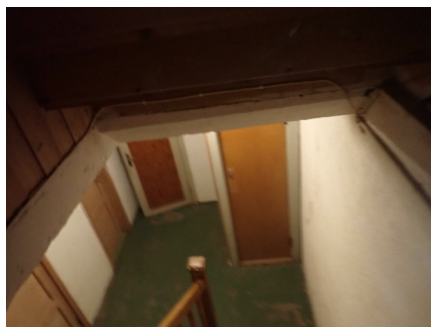
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Registrerer noe generell brukslitasje samt alderslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må på generelt nivå jevnlig oppgraderes pga brukslitasje og alder.



TG 3 Overflater - 2

Leilighet i 3. etasje har gulv av fliser. Veggene har malerstrie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

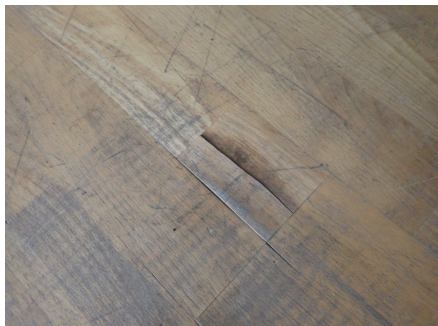
Registrerer knust flis på kjøkkengulv, oppsprekking og slitasje på parkettgulv ved vedovn og dør samt .
Generell noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må utføres for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Måler totalavvik målt gjennom arbeidsrom/kundemottak med disk på 28 mm.

Lokal planavvik på 15 mm under 2 meter.

Måler totalavvik gjennom hele kjøkkenet på 12 mm.

Registrerer noe knirk på rom med laminatgulv.

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.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller for 1., 2. og 3. etasje 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerer planavvik gjennom hele rommene i alle etasjer på over 20 mm.

Noe lokalt avvik i 2. og 3. etasje på stue mot pipe der det er avvik på ca 17 mm innenfor 2 meter.

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.

Det er noe stedvis knirk i gulv og planavvik. Det er pr i dag ikke behov for lokale oppgraderinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrappport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmurer er fra ca 1947, det var ikke vanlig med tiltak mot radon på byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på denne adressen.

Registrerer ved befaring ildsted for leilighetene i 2. og 3. etasje.

Registrerer feierluke i 3. etasje.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrappport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mursteinpipe er ca 78 år, mer en halvparten av brukstid er passert.

Det er montert 2 ildsteder, kontroll er basert på visuell kontroll av pipe og ildsteder.

Det mangler ildfast plate under feierluke i 3. etasje.

Værslitt teglstein over yttertak.

Konsekvens/tiltak

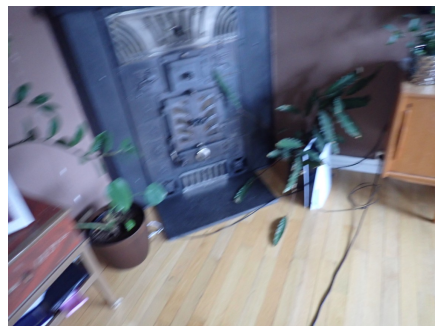
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefaler og kontakte Brannvesenet Midt IKS da det er montert 2 ildsteder.

Anbefaler og montere ildfast plate under feierluke i 3. etasje.

Anbefaler og montere heldekkende isolert pipebeslag for å unngå lekkasjer rundt pipe over tak.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga fritt eksponerte murvegger. Noen overflater er oppgradert i di senere år.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Deler av kjeller er kun overflatemalt. Registrerer noe forhøyet fuktverdier, saltutslag og malingsavskalling på murvegger mot terreng. Noe dårlig ventilering og typisk kjellerlukt i boder som ikke er oppgradert.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak for bedre ventilering må påregnes for å lukke avvik.

Generell oppgradering må påregnes ved annen bruk av kjeller.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Bygningen har malt tretrapp fra kjøreskole og ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

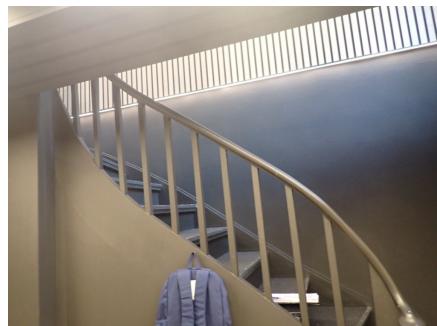
Rekkverkshøyde ned trapp er ca 76 cm.

Rekkverk i 1. etasje er oppgradert til 98 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - 2

Bygningen har malt tretrapp i felles trapperom til 2. og 3. etasje.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapp i nabobygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige trapper - 2 - 3

Bygningen har malt tretrapp fra felles trappegang ned til kjeller.

Årstall: 1947

Tilstandsrapport

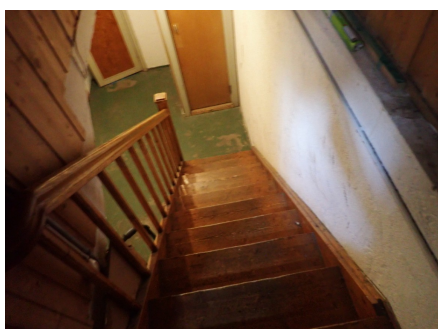
Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

Generell

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

Årstall: 1997

Kilde: Eier



2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Overflaten har fuktskade

Registrerer noe svelling og skallsår på nedre kant av våtromsplater på vegger. Hull i noen veggfliser etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Anbefaler og montere tett dusjkabinett med tanke på alder på tettesjikt og svelling i våtromsplater. Oppgradering av overflater må påregnes.



2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Fallforhold på gulv er mindre en referansenivå.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- 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.

Anbefaler og montere tett dusjkabinett i påvente på oppgraderinger og svakt fall på gulv mot sluk.

2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Eldre støpjernsluk uten klemring medfører dårlig tetting av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpjern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det 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.
- Tiltak:

Anbefaler og oppgraderer tettesjikt og sluk.

Anbefaler og monterer tett dusjkabinett i påvente på oppgraderinger for å redusere vanntrykk mot overflater.



2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Vegghengt toalett uten synlig løsning for lekkasjer på sistene.

Registrerer svelling på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

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

Baderomsinnredning må påregnes å oppgradere på sikt pga visuell skader i form av fuktsvelling.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.



LOFT/3. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



LOFT/3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist svertesopp i silikolfuger.

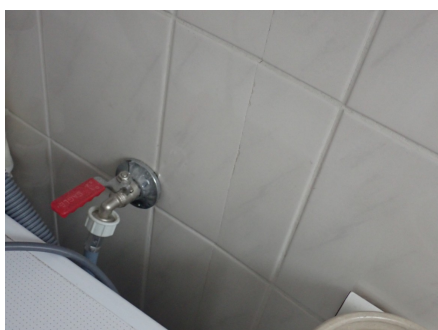
Registrerer svertesopp på takvindu samt kondens på innsiden av glass.
Registrerer sprukket veggfliser bak vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til det utføres oppgraderinger av badet.



LOFT/3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Tilstandsrapport

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Eldre flisoverflater med sprekk i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Påviste skader må utbedres.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- 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.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til det utføres oppgraderinger av badet.



LOFT/3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

- 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.
- 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.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til det utføres oppgraderinger av badet.



LOFT/3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett skiftet i 2020.

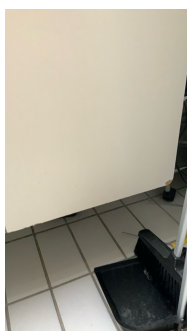
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Baderomsinnredning med skallsår på dørfronter og noe svelling i nedre kant av innredning. Oppgraderinger må påregnes.



LOFT/3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

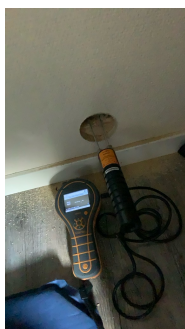
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

LOFT/3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN KJØRESKOLE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken til kjøreskole har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN KJØRESKOLE

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forstet avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN/ARBEIDSRUM FOTTERAPI

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.



1. ETASJE > KJØKKEN/ARBEIDSRUM FOTTERAPI

TG 1 Avtrekk

Det r ikke kokemuligheter, så avtrekk er ikke behøverlig-

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruskslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak må påregnes for å lukke avvikene.



2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Noe svakt avtrekk ved enkel test.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppgradering og rengjøring av filtre må påregnes for å lukke avvik.

LOFT/3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Sprekker i gulvfliser under innredning.

Svelling og skallsår på bekeplate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Tiltak må gjøres for å lukke avvik.



LOFT/3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > TOALETTROM FELLESAREAL

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre toalettrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

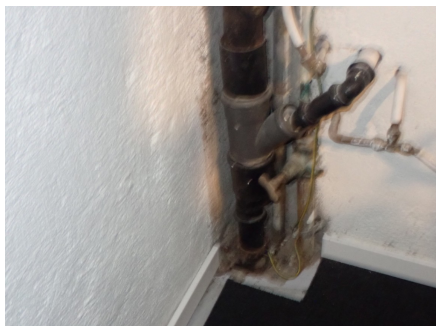
Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran er plassert i lagerrom 2/vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrappert i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.



TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon for kjøreskolen og fotterapi.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon - 2

Bygningen utenom kjøreskolen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrappert i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bygningen har naturlig ventilering via spalte i vinduer eller ventiler i yttervegg ut fra byggeårets standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlig ventilering har begrenset funksjon ut fra værforhold, Oppgradering av ventilasjon må påregnes på sikt.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe luft til luft kjøreskolen.
Eier opplyser at det ble utført service innenfor siste 2 år.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Varmtvannstank for fotterapi avdeling er vegghengt på ca 50 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank montert i lagerrom 2 mot øst er på ca. 287 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med flere anlegg.

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.

1991 Oppgraderinger ved seksjonering og ombygging i 1989 - 1991.

Tilstandsrapport

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
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer hele anlegget, bare delvis.
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 Kontrolldato: 14.03.2007, 02.11.2016, 01.11.2013 og to anlegg den 26.03.2025.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Enkelte leietakere var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke skjedd noen varmgang eller brann ifølge eier.

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

Inntak og sikringsskap

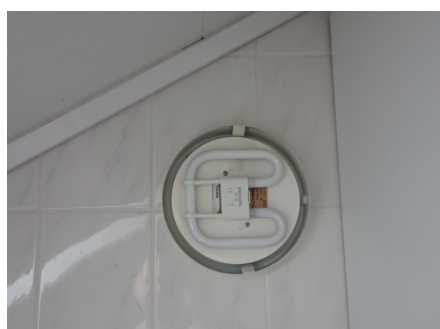
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja El-anlegg med alle anlegg må kontrolleres.
Mangler deksel på en vegglampe bad i 3. etasje.
Kostnadsestimat omhandler utbedring av lampe uten glass.**

Generell kommentar

Anbefaler en hel kontroll på hele el-anlegget for å eventuelt avdekke avvik. Flere leietakere, så viktig med sikkert el-anlegg og jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og brannvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1947.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapp i nabobygget.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapp i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrerer noe avskalling i puss og sprekker i vindussmyg samt fundament foran biingang fra bakgården.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Avskalling, løs murpuss og sprekker må utbedres for å lukke avvikene.



TG 0 Terrengforhold

Lett skrånet terreng som er asfaltert mot sør der det er god avrenning bort fra murer. flatt oppgruset terreng mot nord. Takvann er kontrollert ført ned i grunn.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapp i nabobygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1947

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskiftning av anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

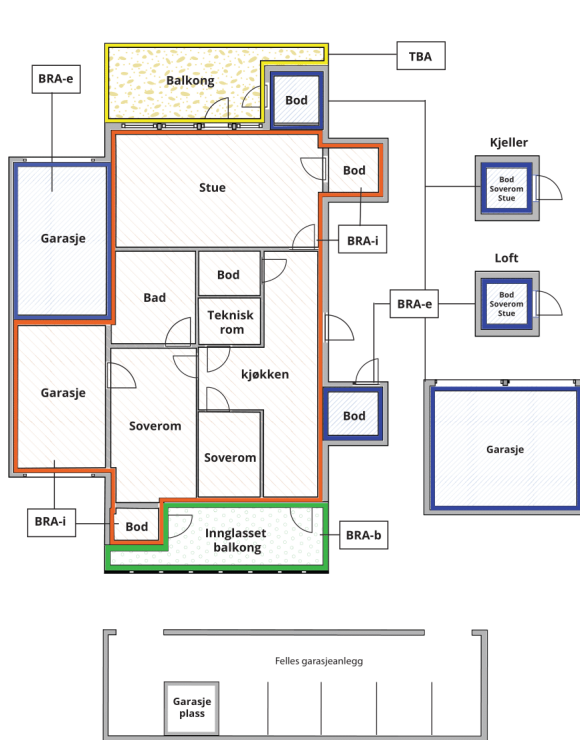
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	143			143			143
1. Etasje	147			147			147
2. Etasje	103			103	53		103
Loft/3. etasje	71			71	7	6	77
SUM	464				60	6	470
SUM BRA	464						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Arbeidsrom m/trapp, Toalettrom, Garderobe, Bod, Lagerrom, Gang m/trapp, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Lagerrom 2/vaskekjeller		
1. Etasje	Arbeidsrom/venterom kjøreskole, Kontor kjøreskole, Møterom kjøreskole, Kjøkken kjøreskole, Fellesgang m/trapp, Toalettrom fellesareal, Arbeidsrom/venterom Fotterapi, Behandlingsrom Fotterapi, Kjøkken/arbeidsrom fotterapi		
2. Etasje	Trapperom, Gang, 2. etasje Bad 1, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
Loft/3. etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Bad, Stue, Soverom 2, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegger er iht tegninger fra seksjonering 1989. Bemerk at kjellerbutikk er omgjort til kontor/møterom. For 1. etasje er det gjort noen enkle innredninger med kontorrom samt kjøkken. Ut fra tegning er en garasje omgjort til kjøkken. Dette er søknadspliktig tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	360	109

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Vidar Nordgård	Takstingenør
	Gipling Eiendom AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	361		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Ogndalsvegen 14							
Hjemmelshaver Gipling Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Næringsseksjon i bygård beliggende midt i Steinkjer sentrum med kort avstand til alle funksjoner.

Bygget er oppført i mur og tre.

Eiendommen ble seksjonert i 1989, og inneholder kontorer, behandlingsrom i 1. etasje. Kjeller inneholder møterom samt lager rom. 2. etasje inneholder felles trappegang og en leilighet. 3. etasje inneholder felles trappegang og en loftsleilighet.

Seksjonen er utleid i sin helhet og har 2 leietakere 1. etasje. Begge leiligheter i 2. og 3. etasje er utleid.

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 innenfor reguleringsplan "Sørsia bydel" i område avsatt til "Sentrumsformål".

Deler av bygningsmassen ligger innenfor bebyggelse som skal bevares ut fra kulturhistoriske hensyn, arkitektur eller posisjon i bybildet. 1.etg mot gate skal i størst mulig grad nyttes til publikumsretta virksomhet. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt og mot Torggt.

For øvrige bestemmelser henvises til reguleringsplan.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 900 000

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tinglyst oppdeling i eierseksjoner	13.12.1989		Gjennomgått		Nei
Brannvesenet Midt IKS	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
El-kontroll av to anlegg	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK1453>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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