

Tilstandsrapport



Enebolig



Huldreveien 6, 8800 SANDNESSJØEN



ALSTAHAUG kommune



gnr. 37, bnr. 325

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22695-1000

Referansenummer: QR9228

Autorisert foretak: Verity AS

Sertifisert Takstingeniør: Sebastian Schneider

Vår ref: Sebastian
Schneider



VERITY

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



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.co

m

915 99 084

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 fuktøk.

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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1965 som har sett noe oppgradering og vedlikehold, men som fortsatt står foran en del. Det som er mest akutt vil være å få kontroll over fuktnivåene på kaldloftet. Det anbefales derfor å prioritere å bytte takteking, etablere tilfredsstillende ventilasjon av kaldloft og isolere og etablere dampspærre mellom 1 etg. og kaldloft. Det antas at dette vil løse problemene. Ellers er det to våtrom som står foran totalrenovering, men dette anses ikke for å være akutt. Utover dette er del mindre vedlikeholdsarbeider som må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er opplyst av eier at det er pappshingel som takteking. Taket var snødekt på befaiingsdagen, og kun besiktiget fra bakken og fra kaldloft. Det er også tatt dronebilder, men ingenting av teking var synlig på grunn av snø. Alder ikke mulig å fastslå.

Renner og nedløp består delvis av lakkert stål og delvis av plast. Alder ikke mulig å fastslå med sikkerhet. Det opplyses av eier at nedløp går ned i bakken og ledes bort i overvannssystem, men dette kunne ikke fastslås av takstingeniør på grunn av store mengder snø. Stige for feier finnes på taket, men man kan kun skimte den gjennom snøen.

Bindingsverk av trestendere. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Det opplyses av eier at det er 10 cm mineralull. Det er uvisst om det er dampspærre i vegger. Det er innvendig kledd med malte sponplater. Det er ikke mulig å fastslå alder på utvendig kledning.

Takbjelker av tre og undergurter av tre. Taktro av tre.

Vinduer er av to lags glass, med rammer av tre. Det er vanskelig å fastslå alder på alle vinduer, men alle vurderes til å være vesentlig nyere enn byggeår. To vinduer i kjeller er fra 2021. Noen av vinduene i 1 etg. er fra ca. 2000 i følge eier.

Inngangsdører til hoveddel og utleiedel er av nyere dato med malte/lakkerte overflater. Inngangsdør til garasje er av eldre type, trefyllingsdør med malt panel utvendig. Alle dører har malte/lakkerte trekarmar. Balkongdør av eldre alder, i tre med malte overflater. Det opplyses at ytterdør til hoveddel er fra 2023 og til utleiedel fra 2025. Dør til hoveddel har elektronisk kodelås. Dør til garasje er av eldre dato, men fungerer fint. Garasjeport er av eldre dato, en port av tre uten isolering. Porten ser ut til å fungere fint. Den var ikke mulig å lukke helt igjen på befaiingsdagen, og det opplyses av eier at det er på grunn av at gulv er støpt litt for høyt og at porten må kappes. Det er også en ytterdør som tidligere var husets hovedinngang. Denne er på baksiden av huset, og går inn på ett av soverommene i 1 etg. Denne var ikke mulig å åpne på grunn av snø/is, og er ikke i bruk i følge eier. Denne var ikke mulig å besiktige detaljert. Den er nyere enn byggeår, men ukjent alder. Takterasse oppå garasjetaket. Terrassegulv er av trykkimpregnert terrassebord og rullepapp som undertak/takteking mot garasje under. Det er i tillegg en platting på baksiden av huset med trykkimpregnerte terrassebord som dekke/gulv. Garasje med terrasse er oppført i 1980 og platting på baksiden av huset er bygget i 2022 (opplyst av eier).

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det ulike typer av laminat på alle gulv. Det er av varierende alder, men alt er nyere enn byggeår. Eksakt alder er ikke mulig å fastslå. På vegger er det malte plater og noen steder malt tapet. I himling er det malte himlingsplater.

Mellom 1 etg og u-etg er det bjelkelag av trebjelker. Bjelkelaget har normal stivhet for byggeår. I u-etg er det antatt støpt gulv under et tregulv på tilfarere, men løsning kan ikke fastslås med 100 % sikkerhet.

Pusset pipe av murt teglstein. En side i kjeller er ikke mulig å besiktige på grunn av et kjøleskap

Innvending gulv i u-etg er antatt å bestå av støpt betonggulv med oppforet tregulv på tilfarere. Grunnmur er støpt betongmur som er utvendig malt/slemmet og innvendig påforet med trestendere og mineralull og sponplater. Det er benyttet dampspærre i vegger. Dette er en omdiskutert løsning, og kan være risikabel dersom veggene ikke har anledning til å puste på utsiden. Men det er ingen tegn til at dette har forårsaket skader i dette tilfellet. Det ble bare boret hull og målt på ett sted. Men det ble gjort en visuell kontroll i alle el- bokser på denne vegg i huset, altså husets bakre kjellervegg. Det var ingen tegn til fukt eller lukt noe sted, og derfor ble det ikke gjort ytterligere målinger/hulltakinger.

En mindre del av u-etg er ikke innredet og betegnes som krypekjeller. I dette rommet er underlaget "nakent" berg med avgående høyde. Det er montert luftavfuktersystem i rommet for å redusere fuktighet i rommet. Luftfuktigheten virket tilfredsstillende, men ikke målt. Det er en risiko for at vann kan følge berget og renne inn i huset. Men det er ikke tegn på at dette foregår i dag.

Relativt bratt tretrapp med lukkede inntrinn, laminat overflate på trinn, og trappeneser av aluminium. Side kledd igjen med spiler, så rekkverk ikke nødvendig. Håndløper på ene siden.

Noen malte glatte dører og noen formpressede dører. Alle dører har malte trekarmar. De fleste er nyere enn byggeår, men alder er ikke mulig å fastslå

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er av ukjent alder. Det er åpenbart at ting er gjort etter byggeår, men omfang kan ikke fastslås og dermed heller ikke aktuell byggeforskrift. Det er vegger med malt strie/tapet malt med våtromsmaling. Gulv er belegg av ukjent kvalitet men tilsynelatende vesentlig nyere enn byggeår. Under gulvbelegg er det påstøp med varmekabel (defekt). Det er plastrør til avløp og plastsluk. Det er vannrør av kobber. Dusjkabinett fra 2025. Innredning fra 2025 og det er spilevegger rundt innredning er også fra 2025.

Vegger er antatt av spon eller trefiberplater antatt fra byggeår. De er dekket med tapet og malt med våtromsmaling. I tak er det malte himlingsplater. Både vegger og tak er malt av nåværende i 2025. Støpt gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Alder er ikke mulig å fastslå. Det er i tillegg til varmekabler, montert stråleovn på vegg.

Det er vegger med våtromsmaling på tapet på vegger, og vinylbelegg på gulv. Gulvbelegg ligger på støpt gulv med godt fall.

Innredning og dusjkabinett av nyere dato. Disse er fra 2025. WC er av eldre dato. På befaiingsdagen var innredning løs fra vegg. Men eier har i ettertid reparert dette, og dokumentert med bilder. Avvik lukket.

Fuktstyrt vifte ved dusjkabinett.

Det ble ikke avdekket unormale forhold/forhøyede fuktverdier. Det ble målt 7 vektprosent fukt. Det ble målt rett inn i hull, og nedover i hull. Det ble brukt et hull fra tidligere tilstandsrapport. Hullet var 73 mm. Det ble brukt Protimeter MMS3 med hammerelektrode. Det er brukt sponplater på soverom, ca. 63 mm stendere, mineralull som isolasjon, og det som kunne se ut som rupanel mot badet.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Det er et bad med malte våtromsplater på vegger og malte fliser på gulv. Alder kan ikke fastslås på noen av overflatene og heller ikke når badet er bygget.

Eldre malte baderomsplater og malte himlingsplater
Malte fliser på gulvet.

Det er ikke synlig membran i sluk. Vegger har et tettesjikt, men dette er eldre våtromsplater som ikke er fagmessig monterte.

Innredning og dusjkabinett av nyere dato med servant. WC av eldre dato og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking ble foretatt fra kjøkken bak oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskin ble demontert. Treverket var så tørt at fuktmåleren ikke slo ut.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit/Beige innredning med malte profilerte fronter og laminerte/folierte skrog. Benkeplate av laminat med dobbel servant. Eneste integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin. Det er ikke mulig å fastslå alder på kjøkkenet.

Ventilator med kullfilter og ingen utluft. Alder ikke mulig å fastslå. Test utført og avtrekk fungerer bra.

Kjøkkeninnredning med hvite malte profilerte fronter. Det er kun oppvaskmaskin som er integrert. Komfyr, vaskemaskin og kjøleskap er løst. Innredning er av nyere dato men alder kan ikke fastslås. Det står en komfyr, et kjøleskap og en vaskemaskin på kjøkkenet, men disse er ikke av integrert type.

Det er montert ventilator over komfyr, med godt dimensjonert rør ut gjennom ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør av kobber, antatt fra byggeår, men ikke mulig å fastslå alder på alt. Noe rene kobberrør, og noe plastbelagte kobberrør. Avløpsrør som er synlige, er utelukkende av plast. Noe antas å være fra byggeår, noe kan være nyere. Det er ikke mulig å fastslå eksakt alder på alt.

Ventilasjon er naturlig, med spalter i vinduer og mekanisk avtrekk fra begge bad. Dette i tillegg til avfukter, med fuktutkast i kryperom. Luft til luft varmepumpe, 2 stk. Det er en i utleiedel fra 2025 av merke Mitsubishi. Den i hoveddel er fra 2018 av merke Fujitsu.

300 liters bereder fra 1996 fra OZO.

Elektrisk anlegg består av utstyr av varierende alder. Det er relativt nye fordeler/sikringsskap. Og anlegget består av en blanding av åpent og skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i deler av kjeller. Det antas derfor at byggegrunn er fjell generelt.

Det er opplyst i forrige selgers egenerklæring at drenering på sørøst og sørvest side er byttet i 2017. Nordøst side er trolig fra byggeår. Løsningene er antatt og kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Huset ligger i skrått terreng med fall mot huset. Antatt for det meste fjell enten i dagen, eller like under vekstmasser.

Det er ikke kjent om det er byttet vannledninger helt ut til kommunale hovedledninger. Det er synlige plastrør til avløp i kjeller. Material på vannledning kunne ikke fastslås på dagens befaring, men en tilstandsrapport fra 2024 opplyser om at den er av jern.

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

[Gå til side](#)

Det bør måles Radon.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra byggeår og fra 1980 når garasjen ble bygget.

Det er gjort følgende endringer uten at det finnes godkjente tegninger på det:

Ett soverom i 1 etg. nærmest stue er fjernet og lagt til stuen. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og gammel dør mellom kjøkken og entre er bygget igjen, og planløsning på kjøkken er endret.

Vindfang er fjernet og tatt i bruk til soverom.

Toalettrom er innlemmet i bad.

Det er innredet ett soverom og vindfang i kjeller tilhørende hoveddel.

Det er etablert en utleiedel med egen inngang i kjeller, som inneholder soverom, stue, kjøkken og bad.

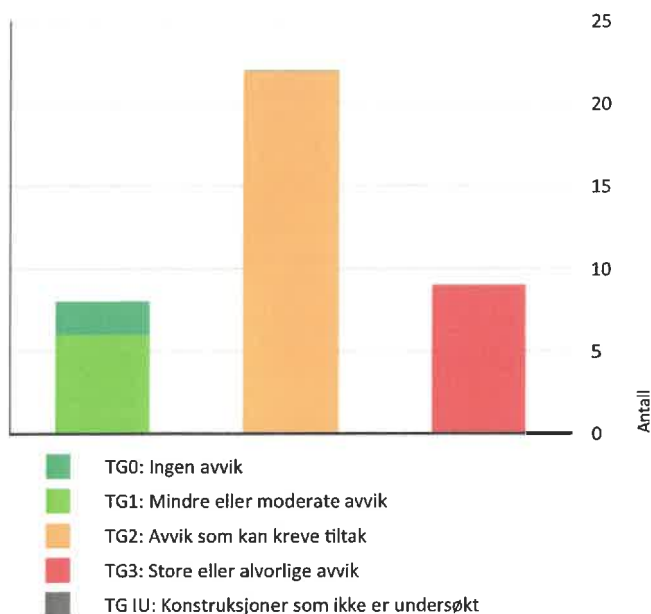
Utleiedel er ikke omsøkt/godkjent.

Balkondør er satt inn som adkomst til terrasse. Dette finnes på tegninger fra 1980 med det ser ut til at balkondør da var fra soverom, nå er den fra stue.

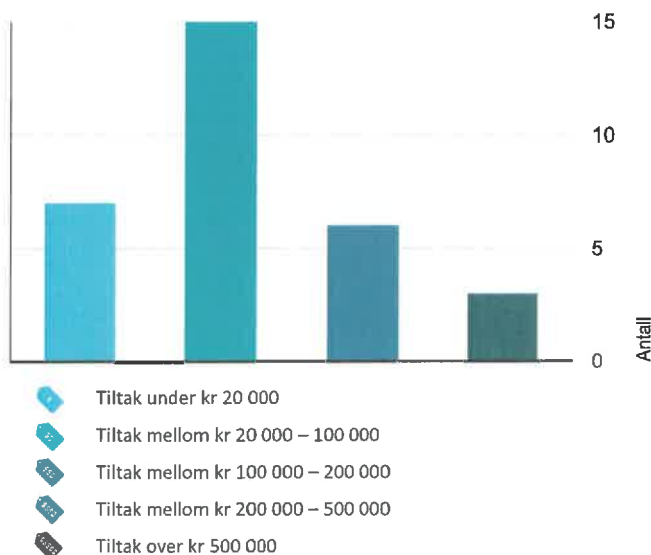
Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig besiktigelse er gjort fra bakken og med drone. Det var betydelige mengder snø og is på befaringsdagen. Opplysninger om årstall er gitt av eier, og tidligere salgsoppgaver/egenerklæringer. Arealer er målt iht. NS3940 og er beskrevet ut fra dagens bruk og ikke byggemeldte tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1965

Anvendelse
Boligformål

Standard

Boligen har gjennomgående ganske normal/gjennomsnittlig standard. Det er malt liggende kledning utvendig, pappshingel på tak. Innvendig malte flater og laminat på gulv.

Vedlikehold

Boligen har blitt delvis godt vedlikeholdt, men har fortsatt noe vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Det ble bygget garasje som er bygget sammenhengende med huset.
------	---------	--

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er opplyst av eier at det er pappshingel som takteking. Taket var snødekt på befaringsdagen, og kun besiktiget fra bakken og fra kaldloft. Det er også tatt dronebilder, men ingenting av teking var synlig på grunn av snø. Alder ikke mulig å fastslå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Alder kan ikke fastslås. Det har vert mosegrodd, men mose er fjernet iflg. eier. Tidligere tilstandsrapport bekrefter mose, og at noe av shingel er/har vært løse. Årsak er alder. Det er betydelige tegn til fukt i taktro. Dette kan komme av lekkasjer, og det kan komme av kondens. Sannsynligvis en kombinasjon av begge deler. Dette avviket handler kun om utvendig takteking, men det er veldig viktig å se dette avviket i sammenheng med avvik under takkonstruksjon/loft og nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Tiltak er å skifte takteking. Konsekvensen av å ikke gjøre dette snart, kan være ytterligere fuktskader i underliggende konstruksjoner. Merk at at kostnadsestimat for dette avviket KUN tar høyde for å skifte utvendig takteking til ny tilsvarende takteking. Og dette bør ses i sammenheng med/uføres samtidig som avvik beskrevet under takkonstruksjon/loft og nedløp og beslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dronebilde av snødekket ta. Ikke mulig å inspisere takteking.



Dronebilde av snødekket ta. Ikke mulig å inspisere takteking.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp består delvis av lakkert stål og delvis av plast. Alder ikke mulig å fastslå med sikkerhet. Det opplyses av eier at nedløp går ned i bakken og ledes bort i overvannsystem, men dette kunne ikke fastslås av takstingeniør på grunn av store mengder snø. Stige for feier finnes på taket, men man kan kun skimte den gjennom snøen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er skader på nedløpsrør. Rørene var til dels frosset og fulle av is på befaringsdagen, og skadene kan skyldes dette. Noen stader var rørene gått helt av, og det var det store isdannelser som følge av dette. Årsaken til frosset rør kan være at varmetap fra huset, fører til at snø smelter, og når vannet renner ned i renner og nedløp, så fryser det igjen, siden det ikke finnes tilsvarende varme der. Det var mye snø på befaringstidspunktet, og mye istapper fra takrenner, og nedløp var åpenbart tette av is.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

• 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.

Foreslått strakstiltak er å skifte/repasere defekte nedløpsrør, og sørge for at disse ikke lekker. En utfordring vil være at frostsprenging igjen oppstår, og lekkasjer oppstår på nytt. Det er flere muligheter for å unngå dette, men det kan være omfattende. Etterisolering av tak mellom stue 1 etg og kaldloft, montering av dampsperre, og bedre lufting av kaldloft vil hindre snøsmelting. Varmekabler i takkrenne/nedløp kan være et alternativ, men mer som en nødløsning. Dette må vurderes ut fra hvor stort problemet er.

Anbefalt tiltak er å isolere tak mellom stue og 1 etg, montere dampsperre og forbedre lufting av kaldloft, for så å skifte ut alle renner og nedløp i sammenheng med skifting av tak.

Konsekvensen av å ikke gjøre noe (med renner og nedløp), vil være fuktskader på utvendig kledning, dører og vinduer.

Kostnadsestimat gjelder kun reparasjon av nedløpsrør og renner, Men det anbefales utført sammen med avvik under takteking og takkonstruksjon/loft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Isdannelse som følge av lekkasje på nedløpsrør



Isdannelse som følge av lekkasje på nedløpsrør



Nedløpsrør er gått av i en sammenføyning



Pipehatt av nyere dato, opplyst av eier.

1 TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk av trestendere. Utvendig kledd med liggende bordkledning. Det opplyses av eier at det er 10 cm mineralull. Det er uvisst om det er dampsperre i vegger. Det er innvendig kledd med malte sponplater. Det er ikke mulig å fastslå alder på utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis dårlig mulighet for luft å komme bak kledning. Noen steder er kledning ført for langt ned mot terreng, og mot terrasse. Der det er tilstrekkelig lufting, mangler det tetting mot mus (musbånd). Det er ikke synlige tegn på fuktskader, men på noen steder, lengst ned på veggene, er det målt forhøyede verdier opp til rundt 20 vektprosent. Årsaken er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales lokale tiltak for å bedre lufting og sikre kledning mot fukt/slagregn. Det anses ikke som nødvendig å bytte all kledning med mindre man ønsker å modernisere og etterisolere hele huset. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, KAN være fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat gjelder lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

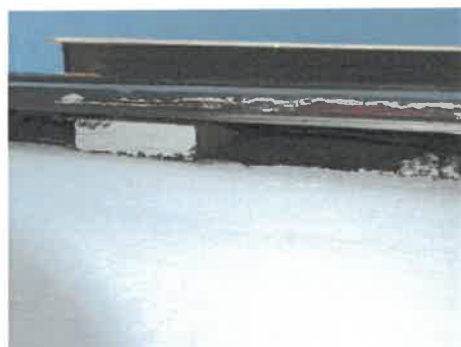
Tilstandsrapport



Utvendig kledning



Utvendig kledning



Bildet illustrer lufing som anses som tilstrekkelig.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takbjelker av tre og undergurter av tre. Taktro av tre

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på taksperrer, men disse vurderes som mindre alvorlig, og det er ikke påbegynt fukt/råteskader på disse. Det er registrert sterk misfarging på taktro, samt påbegynte fukt/råteskader. Det er målt opp til 45 vektprosent fukt i taktro. Årsaken til alle disse avvikene er sannsynligvis en kombinasjon av lekkasje i takteking og dannelse av kondens på kaldloft som følge av for lite lufting på kaldloft, manglende dampspærre i tak over 1 etg og for dårlig isolasjon i tak over 1 etg. Årsaken til lekkasje på takteking antas å være alder. Årsaken til det øvrige er feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Taktekking må utbedres (allerede beskrevet under takteking).

Det er min faglige vurdering at taktro kan gjenbrukes dersom takteking utbedres snarlig. Men man må da leve med en misfarging, denne vil ikke forsvinne. Ønsker man en taktro uten misfarging, må denne byttes. Det må monteres dampspærre mellom 1 etg. og kaldloft, og etterisolere loftet.

Konsekvensen av å ikke gjøre disse tiltakene ganske snart, vil kunne føre til at fuktproblematikken fortsetter, med råteskader på taktro og sperrer.

Kostnadsestimat omfatter demontering av himlingsplater i 1 etg, montering av dampspærre og nye takplater, samt isolasjon på loft og utbedring av lufting/ventilasjon. Takteking, renner og nedløp er hensyntatt andre steder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Taktro av tre er misfarget etter lengre tids fuktbelastning.



Taktro av tre er misfarget etter lengre tids fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Måler 47 vektprosent fukt i taktro



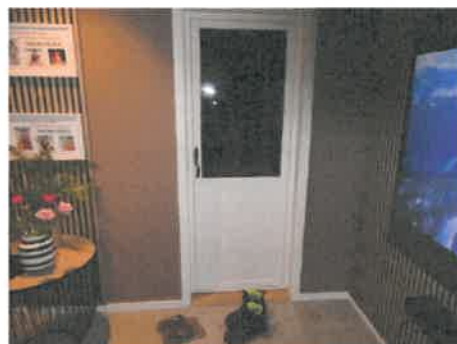
Manglende isolasjon



Utvendig balkongdør



Defekt låsemekanisme balkongdør



Innvendig balkongdør 1 etg.

TG 2 Vinduer

Vinduer er av to lags glass, med rammer av tre. Det er vanskelig å fastslå alder på alle vinduer, men alle vurderes til å være vesentlig nyere enn byggeår. To vinduer i kjeller er fra 2021. Noen av vinduene i 1 etg. er fra ca. 2000 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er avvik i omrammingsdetaljer. Omrammingsbord er for det meste ført helt ned til beslag/vannbrett. Dette fører til at omrammingsbord får suge opp vann gjennom endeved. Det er målt forhøyede fuktverdier noen steder, opp mot 33 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det bør gjøres en gjennomgang av alle innsetts/omrammingsdetaljer, måle fukt og utbedre der det er fukt, eller brukt løsninger med høy risiko for fukt. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil være at treverket begynner å råtne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdør kjeller,

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdører til hoveddel og utleiedel er av nyere dato med malte/lakkerte overflater. Inngangsdør til garasje er av eldre type, trefyllingsdør med malt panel utvendig. Alle dører har malte/lakkerte trekrammer. Balkongdør av eldre alder, i tre med malte overflater. Det opplyses at ytterdør til hoveddel er fra 2023 og til utleiedel fra 2025. Dør til hoveddel har elektronisk kodelås. Dør til garasje er av eldre dato, men fungerer fint. Garasjeport er av eldre dato, en port av tre uten isolering. Porten ser ut til å fungere fint. Den var ikke mulig å lukke helt igjen på befaringsdagen, og det opplyses av eier at det er på grunn av at gulv er støpt litt for høyt og at porten må kappes. Det er også en ytterdør som tidligere var husets hovedinngang. Denne er på baksiden av huset, og går inn på ett av soverommene i 1 etg. Denne var ikke mulig å åpne på grunn av snø/is, og er ikke i bruk i følge eier. Denne var ikke mulig å besiktige detaljert. Den er nyere enn byggeår, men ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør har defekt/løs låsemekanisme. Balkongdør er av eldre alder, og utskifting bør vurderes. Ytterdør til hoveddel er av nyere dato, og ser bra ut. Omrammingsbord går litt for nært bakken, noe som kan føre til oppsug av fukt. Dør til leilighet er også av nyere dato, og ser bra ut. Det mangler beslag under dør på utsiden. Årsaken til avvikene er feil utførelse under montering. Garasjeport må i følge eier kappes nede på grunn av at gulv er støpt for høyt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør har løst/ødelagt låsemekanisme og anbefales byttet på grunn av alder. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er ikke akutt, men på sikt vil det kunne bli umulig å åpne/lukke døren, og fukt og vannskader kan oppstå. På kort sikt kan det være tilstrekkelig å reparere låsemekanisme. Det bør monteres beslag nedenfor døren til leilighet, og vurdere om omrammingsbord til hoveddør bør kappes litt lengre opp. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, vil på lengre sikt kunne være råteskader i området rundt dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dør til hus innvendig



Ytterdør til utleiedel mangler beslag



Garasjeport



Dør til garasje og dør til hus til høyre

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterasse oppå garasjetaket. Terrassegulv er av trykkimpregnert terrassebord og rullepapp som undertak/taktekking mot garasje under. Det er i tillegg en platting på baksiden av huset med trykkimpregnerte terrassebord som dekke/gulv. Garasje med terrasse er oppført i 1980 og platting på baksiden av huset er bygget i 2022 (opplyst av eier).

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å vurdere dekket på noen av plattingene på grunn av store mengder snø og is. Rekkverk vurderes under Helse, Miljø og sikkerhet. Det er ikke mulig å besiktige takteking, men på grunn av alder gis TG2, og man bør følge med om det oppstår lekkasje og på sikt bytte teking. Det er synlige fuktskjolder på bjelker i tak i garasjen. Det er også påbegynte råteskader og forhøyede fuktverdier ca. 23 vektprosent, i enkelte bjelker. Årsaken antas å være lekkasje i takteking.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny teking må legges.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tiltak for å lukke avvik er å bytte teking. Konsekvensen av ikke gjøre noe, vil til slutt kunne bli større lekkasjer. Det er påbegynte råteskader i bjelker. Men det er ikke tegn til svikt i konstruksjon. Det bør gjøres nærmere undersøkelser og vurdere tiltak. Det er min vurdering at dersom takteking byttes, så kan bjelkene repareres med lokale utbedringstiltak. Kostnadsestimat er basert på ny teking, og lokal utbedring av bjelker og nytt dekke på terrasse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Forhøyede fuktverdier og råteskader i bjelker i garasjetak



Tekking og beslag fra siden



Tekking og beslag fra siden



Dronebilde som viser terrasse med snø

INNENDIG

! TG 3 Overflater

På gulv er det ulike typer av laminat på alle gulv. Det er av varierende alder, men alt er nyere enn byggeår. Eksakt alder er ikke mulig å fastslå. På vegger er det malte plater og noen steder malt tapet. I himling er det malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen synlige skader i laminat. Noen steder, f.eks i gang/Vindfang ved inngang, er det tegn på fuktskader/svelling på laminatgulv. Det er også noen steder noe dårlig tilpasning av laminat fra da den ble lagt. Det mangler litt listverk her og der, og noen steder er ikke overflater helt ferdige. Vegger er malte etter byggeår, med varierende alder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er ingenting her som er akutt med konsekvenser av betydning. Dette avviket er av ren estetisk karakter. Det er nødvendig med en del utbedring og oppussing/ferdigstillelse for å lukke avvik og få TG1 eller TG0, men det får ingen konsekvenser om dette ikke gjøres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Gulv soverom 1 etg. Mindre skader



Gulv gang 1 etg. Mindre skader



Gulv kjøkken 1 etg. mindre skader



OSB plate med uferdig overflate

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom 1 etg og u-etg er det bjelkelag av trebjelker. Bjelkelaget har normal stivhet for byggeår. I u-etg er det antatt støpt gulv under et tregulv på tilfarere, men løsning kan ikke fastslås med 100 % sikkerhet.

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.

I stue 1 etg. er det målt 17 mm avvik i hele rommet.

I stue i u-etg. er det målt 25 mm avvik i hele rommet.

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.

Ingen konsekvens utover skjevhet og en TG i tilstandsrapport. Ingen umiddelbar kostnad.

TG 3 Pipe og ildsted

Pusset pipe av murt teglstein. En side i kjeller er ikke mulig å besiktige på grunn av et kjøleskap

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale i kjøkken i u-etg. Sotluke er nært/inni en vegg. Det er for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale på gulv i stue i 1 etg. Det er mindre sprekker i pipe i 1 etg, ved peisovn, men det antas kun i puss. Det er brennbart gulv under sotluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Sotluke må flyttes eller brennbar vegg må flyttes/kles inn med ubrennbar materiale. Det må etableres større ildfast plate foran peisovn. Det må etableres ubrennbar plate foran sotluke. Riss i murpuss er ikke noe som krever tiltak som følge av dagens bruk, men for å lukke avvik må disse repareres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ny peisovn i 2025

Tilstandsrapport



Sotluke for nært brennbart materiale.



Riss i pipe

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvending gulv i u-etg er antatt å bestå av støpt betonggulv med oppforet tregulv på tilfarere. Grunnmur er støpt betongmur som er utvendig malt/slemmet og innvendig påført med trestendere og mineralull og sponplater. Det er benyttet dampspærre i vegger. Dette er en omdiskutert løsning, og kan være risikabel dersom veggen ikke har anledning til å puste på utsiden. Men det er ingen tegn til at dette har forårsaket skader i dette tilfellet. Det ble bare boret hull og målt på ett sted. Men det ble gjort en visuell kontroll i alle el- bokser på denne veggen i huset, altså husets bakre kjellervegg. Det var ingen tegn til fukt eller lukt noe sted, og derfor ble det ikke gjort ytterligere målinger/hulltakinger.



Fuktmåling

TG 3 Kryp Kjeller

En mindre del av u-etg er ikke innredet og betegnes som krypekjeller. I dette rommet er underlaget "nakent" berg med avgående høyde. Det er montert luftavfuktersystem i rommet for å redusere fuktighet i rommet. Luftfuktigheten virket tilfredsstillende, men ikke målt. Det er en risiko for at vann kan følge berget og renne inn i huset. Men det er ikke tegn på at dette foregår i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypekjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble målt fukt flere steder, og med kun ett unntak var det ikke forhøyede verdier. På ett sted, nært vegg til soverom, var det ca. 20 vektprosent, og påbegynte lettere råteskader. Det var nært en yttervegg, så det kan ha sammenheng med dårlig lufting av bordkledning. Det var også under badet i 1 etg, og kan stamme fra en lekkasje der. Det kan være fra kondens på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Fuktnivå må følges med. Dersom man gjør utbedringer på andre avvik, som bad 1 etg, bordkledning etc. Kan man følge med utviklingen i krypekjeller, spesielt på det stedet hvor det ble målt fukt. Det er vanskelig å fastslå et konkret tiltak. Det settes et tilfeldig kostnadsestimat som dekker lokale utbedringer i bjelkelag over krypekjeller. Men det kan ikke fastslås at dette vil fjerne årsaken til fukt/råteskadene. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være at skadene utvikler seg, men det ikke grunn til å tro at dette vil skje raskt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypekjeller, avfukter



Fuktmåling krypekjeller

Tilstandsrapport



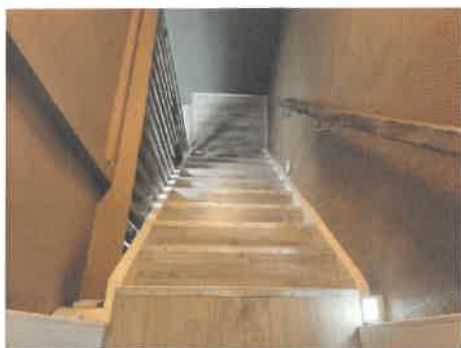
Fuktmåling krypekjeller



Fuktmåling krypekjeller

TG 1 Innvendige trapper

Relativt bratt tretrapp med lukkede inntrinn, laminat overflate på trinn, og trappeneser av aluminium. Side kledd igjen med spiler, så rekkverk ikke nødvendig. Håndløper på ene siden.



TG 2 Innvendige dører

Noen malte glatte dører og noen formpressede dører. Alle dører har malte trekarmer. De fleste er nyere enn byggeår, men alder er ikke mulig å fastslå

Vurdering av avvik:

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

Det er noen dører som har mindre synlige skader. Noen dører tar i karm. Noen dører har løse håndtak/dørvidere.

Konsekvens/tiltak

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

En generell gjennomgang av dører og reparer/juster feilene. Kosekvensen er av estetisk karakter om man ikke gjør noe, og at noen mekanismer som er løse, blir enda verre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Bad er av ukjent alder. Det er åpenbart at ting er gjort etter byggeår, men omfang kan ikke fastslås og dermed heller ikke aktuell byggeforskrift. Det er vegger med malt strie/tapet malt med våtromsmaling. Gulv er belegget av ukjent kvalitet men tilsynelatende vesentlig nyere enn byggeår. Under gulvbelegg er det påstøp med varmekabel (defekt). Det er plastrør til avløp og plastsluk. Det er vannrør av kobber. Dusjkabinett fra 2025. Innredning fra 2025 og det er spilevegger rundt innredning er også fra 2025.



ETASJE > BAD

1G2 Overflater vegger og himling

Vegger er antatt av spon eller trefiberplater antatt fra byggeår. De er dekket med tapet og malt med våtromsmaling. I tak er det malte himlingsplater. Både vegger og tak er malt av nåværende i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er nært dusj. Men det er tilsynelatende ikke utsatt for mye vann, og det skyldes at dusjing gjøres i dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å lukke avvik må avstand fra dusj til vindu økes, eller vindu og innsettsdetaljer byttes til materialer som er beregnet for mer vannbelastning. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være råteskader. Det regnes ikke som et akutt tiltak, da dusjing skjer i dusjkabinett. Kostnadsestimat tar høyde for å bytte til vindu av mer egnede materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vindu nært dusj.



Vegger og tak.
ETASJE > BAD

1G2 Overflater Gulv

Støpt gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Alder er ikke mulig å fastslå. Det er i tillegg til varmekabler, montert stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekabel er defekt. Årsaken er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Varmekabel bør skiftes. konsekvensen av å ikke gjøre det, kan på lengre sikt være fuktskader som følge av dårlig uttørring. Det er imidlertid lite risiko så lenge det dusjes i dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser måling av fall på gulv.

Tilstandsrapport



Bildet viser måling av fall på gulv.



Bildet viser måling av fall på gulv.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er vegger med våtromsmaling på tapet på vegger, og vinylbelegg på gulv. Gulvbelegg ligger på støpt gulv med godt fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringer gjennom vinylbelegg er ikke fagmessig utført. Det er ikke synlig belegg/membran gjennom hele klemringen rundt hele veien, og man kan dermed ikke fastslå med sikkerhet at dette er tett. Det er også sprekker i klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved fuktmåling. Det er imidlertid en del ufagmessige løsninger som må utbedres dersom avvik skal kunne lukkes. Det er en anbefaling at badet på sikt totalrenoveres, men det er ikke akutt slik det ser ut idag. Det dusjes idag i dusjkabinett, og noe annet vil være frarådet med dagens løsning. Kostnadsetimat er kun basert på tettesjikt.

Kostnadsetimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling



Sluk



Sprekk i klemring og man kan se at belegg ikke kommer ut av klemringen slik det bør gjøre. Det er dermed ikke mulig å fastslå hvor belegget er avsluttet.



Sluk

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning og dusjkabinett av nyere dato. Disse er fra 2025. WC er av eldre dato. På befaringsdagen var innredning løs fra veggen. Men eier har i ettertid reparert dette, og dokumentert med bilder. Avvik lukket.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Innredning



Innredning



Dusjkabinett



WC
ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte ved dusjkabinett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Spalte under dør



Vifte over dusjkabinett
ETASJE > BAD

TG 9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke avdekket unormale forhold/forhøyede fuktverdier. Det ble målt 7 vektprosent fukt. Det ble målt rett inn i hull, og nedover i hull. Det ble brukt et hull fra tidligere tilstandsrapport. Hullet var 73 mm. Det ble brukt Protimeter MMS3 med hammerelektrode. Det er brukt sponplater på soverom, ca. 63 mm stendere, mineralull som isolasjon, og det som kunne se ut som rupanel mot badet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Det er et bad med malte våtromsplatene på vegger og malte fliser på gulv. Alder kan ikke fastslås på noen av overflatene og heller ikke når badet er bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Eldre malte baderomsplater og malte himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Våtromsplatene er ikke montert fagmessig.

Det er flere punkteringer på plater, og flere steder hvor det ikke er benyttet riktige monteringsdetaljer, som f.eks. nede mot flis. Der er det ikke fuget, eller benyttet sokkellist. Årsak er feil utførelse og at brukere har boret og laget hull i platene opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Badet anbefales totalrenovering. Det imidlertid ingen akutt konsekvens da det dusjes i dusjkabinett. Noe annet frarådes på det sterkeste. Det kan i ytterste konsekvens oppstå fuktskader til tiliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet skal dekke nye overflater på vegger og tak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke fagmessig montering av veggplater

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Malte fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimatet skal dekke nye fliser på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fall på gulv
KJELLER > BAD



Sluk hvor man kan se at skruer mangler på klemring, og ingen manskjett eller membran

TOG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke synlig membran i sluk. Vegger har et tettesjikt, men dette er eldre våtromsplater som ikke er fagmessig monterte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kunne ikke med sikkerhet påvises membran i sluken. Det er i alle fall ingen membran som går forbi sluken og under klemringen. Klemringen er heller ikke skrudd fast, den sitter kun med en skrue, og den er ca. halvveis skrudd ned.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales en totalreovering av badet. Det er ikke akutt, da det ikke er målt fukt i tilliggende konstruksjoner, men på sikt kan det oppstå problemer. Det anbefales ikke å ta vekk dusjkabinett og dusje på vegg. Kostnadsestimatet her tar høyde for ny gulvstøp og ny membran på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk hvor man kan se at skruer mangler på klemring, og ingen manskjett eller membran



Sluk hvor man kan se at skruer mangler på klemring, og ingen manskjett eller membran

KJELLER > BAD

TOG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og dusjkabinett av nyere dato med servant. WC av eldre dato og opplegg for vaskemaskin.

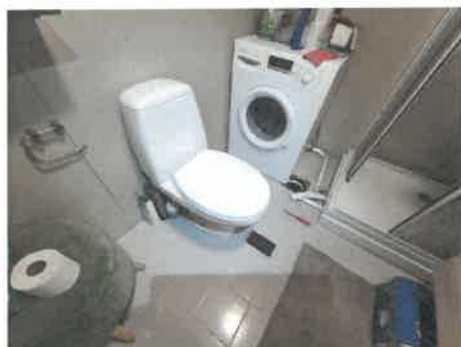


Innredning av nyere dato

Tilstandsrapport



Dusjkabinett av nyere dato



WC av eldre dato
KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vifte



Ingen luftespalte
KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt fra kjøkken bak oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin ble demontert. Treverket var så tørt at fuktmåleren ikke slo ut.



Fuktmåling fra kjøkken. Ingen fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite malte profilerte fronter. Det er kun oppvaskmaskin som er integrert. Komfyr, vaskemaskin og kjøleskap er løst. Innredning er av nyere dato men alder kan ikke fastslås. Det står en komfyr, et kjøleskap og en vaskemaskin på kjøkkenet, men disse er ikke av integrert type.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler front på oppvaskmaskin. Det er noen synlige hakk og skader på fronter/innredning men ikke omfattende. Det mangler fug mellom benkeplate og vegg, og i våtsoner kan dette innebære en risiko for fuktskader under innredning. Det er en trapping på innredning/benkeplate for å tilpasse innredning til vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer i dagens tilstand. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det anbefales likevel at det fuges mellom benkeplate og vegg for å unngå potensielle fuktskader. For å lukke avvik må skader repareres. Dette kan gjøres ved utskifting av fronter eller maling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapping/høydeforskjell på benkeplate



Oversiktisbilde av kjøkken 1 etg



Mangler fugemasse ved benkeplate



Fuktmåling på kjøkkengulv
ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert ventilator over komfyr, med godt dimensjonert rør ut gjennom ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er godt avtrekk. Det burde ha vært en ventil i yttervegg for tilluft. Det er kun spalter i vinduer, og det kan bli litt lite luft inn når ventilator står på fullt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det anbefales å sette inn en ventil i vegg på kjøkken. konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være at man trekker røyk ut av peisovn inn i stuen når ventilator står på fullt. Eller at man trekker fuktig luft ut av badet og inn i rommet, som helst burde vært dratt rett fra badet og ut i friluft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekk testet med papirark. Fungerer bra
KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit/Beige innredning med malte profilerte fronter og laminerte/folierte skrog. Benkeplate av laminat med dobbel servant. Eneste integrerte hvitevarer er oppvaskmaskin. Det er ikke mulig å fastslå alder på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er fuktskader på skapdører og skrog til benkeskap under servant. Årsaken er uviss, det kan ha vært en lekkasje på vann/avløp eller det kan være søl fra oppvask som har forårsaket dette. Det var ingen vannsøl/fukt på befaringsdagen.

Det mangler også fug mellom benkeplate og vegg. Årsaken er at dette ikke ble gjort under montering.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

For å lukke avviket må skadete komponenter av innredning byttes. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, er ikke noe annet enn estetisk.

Det bør fuges mellom benkeplate og vegg. Konsekvensen av å ikke gjøre det, kan bli fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende fug



Fuktmåling på kjøkkengulv



Fuktskadet skrog



Fuktskadete skapdører
KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter og ingen utluft. Alder ikke mulig å fastslå. Test utført og avtrekk fungerer bra.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekk testet og fungerer bra

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør av kobber, antatt fra byggeår, men ikke mulig å fastslå alder på alt. Noe rene kobberør, og noe plastbelagte kobberør.

Vurdering av avvik:

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

Kobberør som er fra byggeår 1965 er så gamle at forventet levetid er brukt opp, eller snart brukt opp.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ingen umiddelbar konsekvens ved å ikke gjøre tiltak. Men skader kan plutselig oppstå. Det anbefales oppgradering til rør- i -rør i sammenheng med en fremtidig renovering av våtrom. Kostnadsestimat omhandler kun utskifting av rør, ikke annet sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kobberrør i krypekjeller

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør som er synlige, er utelukkende av plast. Noe antas å være fra byggeår, noe kan være nyere. Det er ikke mulig å fastslå eksakt alder på alt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Manglende lufting kan føre til at vannlåser suges tørre, og at det kommer lukt inn i huset.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avløpsrør i krypekjeller



Avløpsrør i krypekjeller

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon er naturlig, med spalter i vinduer og mekanisk avtrekk fra begge bad. Dette i tillegg til avfukter, med fuktutkast i kryperom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte under alle dører, monteres ventiler i alle oppholdsrom og en avtrekksvifte på badet bør gå kontinuerlig. Da vil korrekt luftstrøm etableres. Luft inn på oppholdsrom, og ut gjennom våtrom. Kosekvensen av å ikke gjøre noe, vil kunne være fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, 2 stk. Det er en i utleiedel fra 2025 av merke Mitsubishi. Den i hoveddel er fra 2018 av merke Fujitsu.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

300 liters bereder fra 1996 fra OZO.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

El-tilkobling er ikke iht. dagens forskrift, men var det på installasjonstidspunktet. Overtrykk går rett på grunn, og tankes forventede brukstid er brukt opp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at overtrykkventil kobles til avløpsledning i kjeller. Dette er relativt enkelt å få til. Ellers må man påregne at tanken må byttes etter hvert, og da med ny elektrisk fasttilkobling. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan bli at varmt vann renner inn i huset.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Varmtvannstank i krypekjeller.



Varmtvannstank i krypekjeller.



Varmtvannstank i krypekjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg består av utstyr av varierende alder. Det er relativt nye fordeler/sikringsskap. Og anlegget består av en blanding av åpent og skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965 Det er ikke foretatt en total rehabilitering etter byggeår. Men det er nyere sikringsskap og deler av anlegget er sporadisk oppgradert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Nei Det opplyses at alt er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, med unntak av installasjoner i garasje.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er oversendt en rekke samsvarserklæringer, men det er ikke mulig å fastslå med sikkerhet om det er en komplett dokumentasjon.

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 Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utført tilsyn fra DLE

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Det kan skje dersom det er svært kaldt, og man bruker komfyr og elbil lader samtidig.

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

Nei Ikke i følge 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

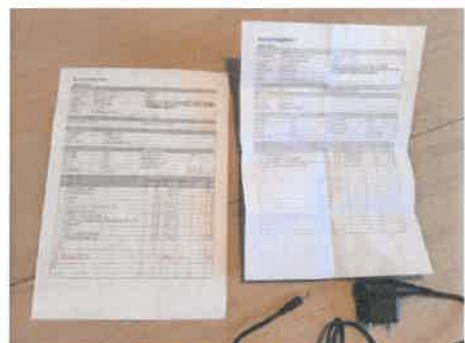
Ja

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

Ja Med tanke på at noe arbeid ikke er dokumentert.

Generell kommentar

Generelt fungerer el- anlegget bra, boligens alder tatt i betraktning. Det er i grenseland med kapasitet på hovedsikring på grunn av utleie del, og dermed 2 varmepumper og elbil lader.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i deler av kjeller. Det antas derfor at byggegrunn er fjell generelt.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst i forrige selgers egenerklæring at drenering på sørøst og sørvest side er byttet i 2017. Nordøst side er trolig fra byggeår.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det kan ikke utelukkes at fukt vil komme inn i kjeller. Men det er ingen tegn til det i dag. Det anbefales å bytte drenering der det ikke er gjort i 2017.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke kjent om det er byttet vannledninger helt ut til kommunale hovedledninger. Det er synlige plastrør til avløp i kjeller. Material på vannledning kunne ikke fastslås på dagens befaring, men en tilstandsrapport fra 2024 opplyser om at den er av jern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Spesielt er eldre jernrør av betydelig risiko. Det bør vurderes å skifte disse helt til kommunal hovedledning. Konsekvensen av å ikke gjøre noe, kan være plutselig brudd/lekkasje på et uheldig tidspunkt, f.eks vinter når det er betydelig dyrere å reparere. Det bør ses i sammenheng med drenering

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Løsningene er antatt og kan ikke fastslås med 100% sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det ingen umiddelbare konsekvenser av å ikke utbedre skadene. Det er mest av estetisk karakter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Terrengforhold

Huset ligger i skrått terreng med fall mot huset. Antatt for det meste fjell enten i dagen, eller like under vekstmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Det bør vurderes å etablere en avskjærende grøft på oversiden av huset for å lede vann bort fra huset. Konsekvensen av å ikke gjøre det, kan være større risiko for fukt mot kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvensen av å ikke måle radon, kan være høye nivåer som kan føre til helseskade. Måling er enkelt å utføre, og anbefales utført. Rekkverk på takterrasse er 104 cm. Det er ikke i tråd med dagens krav, men oppfyller krav på byggemeldingstidspunktet, og må således ikke utbedres. Det regnes ikke som sannsynlig at noen faller over rekkverket.



Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer: Avløp, eiendomsskatt, feiing, Vann. Fakturert beløp 2025	Kr.	16 786
Renovasjon SHMIL	Kr.	6 771
Vedlikehold. 200 kr/kvm/år. noe høyt da det er en del som står for tur.	Kr.	33 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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

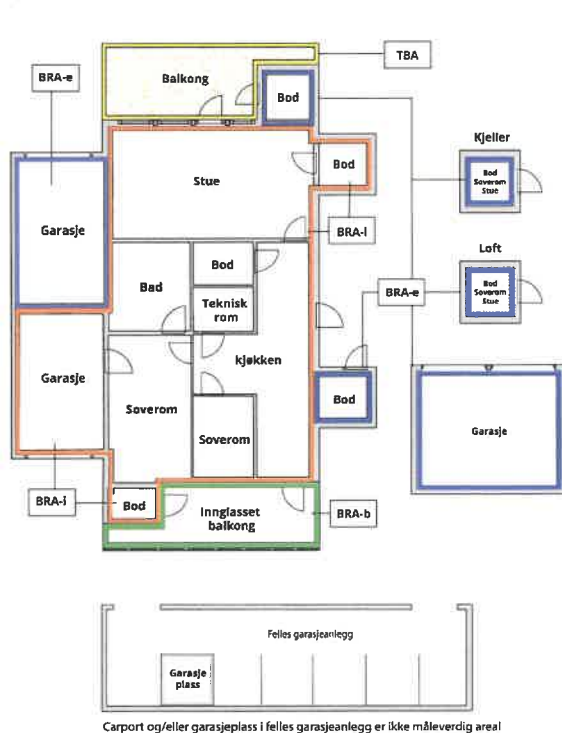
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje	83			83	80
Kjeller	60	24		84	
SUM	143	24			80
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, hall m/trapp		
Kjeller	Kjøkken, soverom, stue, bad, soverom 2, hall m/trapp	Garasje, kryperom	

Kommentar

Krypekjeller er ikke med i arealmåling, kun i liste over rom i U-etg. Det angitte arealet med BRA-e i U-etg gjelder garasjen. Krypekjelleren har ikke gulv, det er fjell/steinrøys som underlag, og for det meste lav høyde, og er derfor ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår og fra 1980 når garasjen ble bygget.

Det er gjort følgende endringer uten at det finnes godkjente tegninger på det:

Ett soverom i 1 etg. nærmest stue er fjernet og lagt til stuen.

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og gammel dør mellom kjøkken og entre er bygget igjen, og planløsning på kjøkken er endret.

Vindfang er fjernet og tatt i bruk til soverom.

Toalettrom er innlemmet i bad.

Det er innredet ett soverom og vindfang i kjeller tilhørende hoveddel.

Det er etablert en utleiedel med egen inngang i kjeller, som inneholder soverom, stue, kjøkken og bad.

Utleiedel er ikke omsøkt/godkjent.

Balkondør er satt inn som adkomst til terrasse. Dette finnes på tegninger fra 1980 med det ser ut til at balkondør da var fra soverom, nå er den fra stue.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Viser til vedlagt egenerklæring

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Tom Lennart Larsen	Kunde
25.2.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Tom Lennart Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	325		0	582.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Huldreveien 6

Hjemmelshaver

Larsen Tom Lennart

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca. 1,5 km sørvest for Sandnessjøen sentrum, med kort avstand til blant annet Sandnessjøen ungdomsskole, Stamneshallen, fotballbane, Sandnessjøen VGS, Helgelandshallen.

Litt lenge unna, men fortsatt i nærområdet, finner man butikker, bilforretning og legekantor. Det er i underkant av en km til Sandnessjøen båtforening sin småbåthavn.

Adkomstvei

Fra FV 17 tar man av på FV 143 også direkte inn på Huldreveien, som er en kommunal vei. Fra Huldreveien tar man av på eiendommens private innkjørsel.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg med privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boliger med tilhørende anlegg, og er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med plan-ID 201622. Vedtatt 14.12.2016 og reguleringsplan

Områderegulering på Stamnesmarka øvre, plan-ID nummer 20140050 med ikrafttredelse 17.4.2020.

Om tomten

Tomten var dekket med snø på befaringsdagen, og derfor vanskelig å besiktige. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er opplyst å være opparbeidet med gruset innkjørsel med parkeringsplass, noe plen og terrasser med adkomst fra terreng og fra 1 etasjen. Det er i stor grad kort vei ned til fast fjell på tomten, og huset er tilsynelatende for det meste fundamentert på fjell.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyste bestemmelser om veg den 26.08.1965. Se vedlagt grunnboksutskrift.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 026 000	2010	Utskrift ligger som vedlegg.
Formuesverdi	År	Kommentar
661 177	2024	Opplyst av eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				9 481
Kommentar				
Opplyst av eier på SMS				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja
Grunnbok			Gjennomgått		Ja
Elektro		Samsvarserklæringer, risikovurderinger elektro	Gjennomgått		Ja
Brann			Gjennomgått		Ja
Matrikkel			Gjennomgått		Ja
Regulering			Gjennomgått		Ja
Teknisk/byggesak			Gjennomgått		Ja
Økonomi			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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