

Tilstandsrapport



Enebolig



Løsvingen 6, 7712 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 96, bnr. 460

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1192

Referansenummer: UM4289

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52504292



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 • tilleggbygg 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

Godt vedlikeholdt eiendom og bolig, som er blitt betydelig påkostet de siste 20 år.

Enkelte vinduer er fra byggeår og 1993 med noe aldersvekkelser. Vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje er fra byggeår og oppgraderinger må påregnes.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner, nedløp og takbeslag av metall, med avløp til grunnen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1986 og 1993.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 2010 og 2014 på entre, kjøkken og soverom 1. etasje. Det er montert ett malt trevindu med 3-lags glass stemplet 2024 på bad 1. etasje.

Midthengslede Velux takvinduer mot vest, montert i 1999. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm. Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset taktekkning, plassbygde foringer og listverk. Det er montert en fabrikk malt bytterdør med integret 3-lags glass stemplet 2014 til vindfang mot vest. Det er montert eb fabrikk malt hovedyttrdør med integrert 2-lags glass stemplet 2010 til entre mot nord.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Markterrasse mot nord/vest. Terrassebord av Royal impregnert materiale. Markterrasse mot sør/øst. Terrassebord av Royal impregnert materiale. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner, nedløp og takbeslag av metall, med avløp til grunnen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1986 og 1993. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 2010 og 2014 på entre, kjøkken og soverom 1. etasje. Det er montert ett malt trevindu med 3-lags glass stemplet 2024 på bad 1. etasje.

Midthengslede Velux takvinduer mot vest, montert i 1999. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm. Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset taktekkning, plassbygde foringer og listverk. Det er montert en fabrikk malt bytterdør med integret 3-lags glass stemplet 2014 til vindfang mot vest. Det er montert eb fabrikk malt hovedyttrdør med integrert 2-lags glass stemplet 2010 til entre mot nord.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Markterrasse mot nord/vest. Terrassebord av Royal impregnert materiale. Markterrasse mot sør/øst. Terrassebord av Royal impregnert materiale.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt trepanel, ubehandlet trepanel, fabrikkmalte MDF plater og malerstrier. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Nytt innvendig røykrør og ny vedovn i 2025. Boligen har malt tretrapp med eik trinn samt opptrinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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 15 mm. Det er plastsluk, synlig banemembran ført ned under slukens klemring med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom
Vaskerom er fra byggeåret. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring. Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad
Baderom fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har malt panel. Eier opplyser at vegger er overflatebehandlet i 2014 med våtromsmaling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 34 mm fra topp belegg ved dørterskel. Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned

Beskrivelse av eiendommen

under slukens klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin,komfyr,platetopp,micro og stekeovn.
Antydning til litt bruksslitasje skapdør ved servant, ut over kommenterte skapdør er det ikke registrert noen avvik.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber i all hovedsak i boligen, for bad i 1. etasje er det montert rør i rør i 2005. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Montert ny motor til Villavent mekanisk avtrekk i 2024.
Det er installert varmepumpe luft til luft.
Varmtvannsbereder på 270 liter er plassert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom 1. etasje.
Det er montert brannvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1986.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av tørrmurt betongstein.
Relativt flat tomt med belegningstein på gårds plass der det er lagt ned Aqvadren for å lede bort overflatevann samt mot begge innganger i 1. etasje
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. 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, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

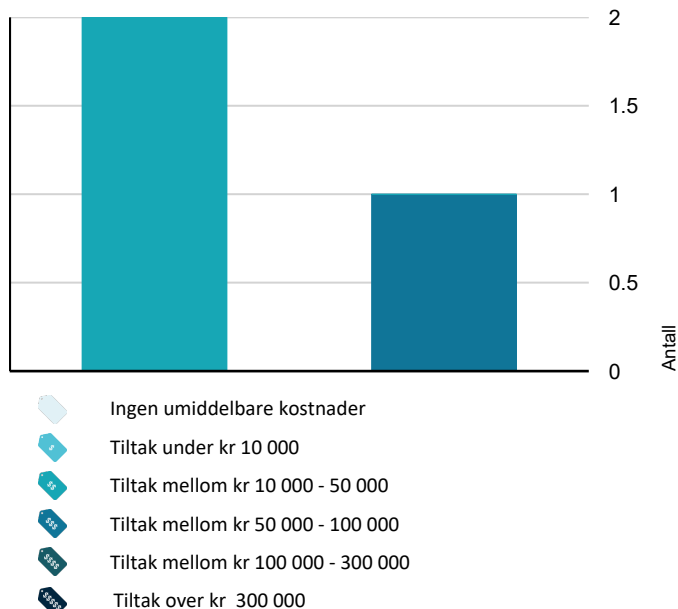
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Bemerk at garasje ikke er tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Tilstandsvurdering av garasje er ikke en del av oppdraget. Lekestue er ikke beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk på en liten strekning på forstøtningsmur mot nord/øst i grense mot nabo der høyde fra topp forstøtningsmur er over 50 cm samt hardt underlag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! 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.

Takteking og undertak er over 30 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer en del mosegroing samt værslitasje på betongstein.

Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Malingsavskallinger på vindskier.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Registrerer noe alderslitt takrenner og nedløp.
Noe avskalling på pipebeslag.
Aldersslitasje på luftehatt.
På byggetidspunktet var det krav til sikring av inngang til boligen. Ytterdør mot nord/vest har taksikring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Registrerer noe værslitt kledning med stedvis noe malingsavskalling.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Registrerer noe fuktskjold på plate ved mekanisk aggregat, ukjent om fuktskjold kommer fra aggregat eller takjennomføring. Målt tørt trevirke på befaringsdagen.
Mangler stedvis isolasjon mot 1. etasje i knevegg.
Registrerer antydning til muselort i knevegg. Det er utført sikring mot skadedyr av byggmester.



Utvendig > Vinduer - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Bunnforing er satt ca 90 grader mot karm, bunnforing anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering.
Registrerer noe værslitte karmar. Fuktpåkjent vindusrammer.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Registrerer noe malingsavskalling for vindu på vaskerom.
Enkelte vinduer har overmalt pakninger samt sitter litt i karm.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer en skade i skyvekarm ved skyvedørlås som er montert på fastdel.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer bruksslitasje på overflater som blant annet bruksmerker i parkett og merker etter tidligere oppheng på vegger og tak.



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.

Registrere planavvik på gulv fra pipe mot trapp på 15 mm innenfor 2 meter.



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.

Måler planavvik på 15 mm gjennom hele soverommet mot sør/vest.

Måler totalt 25 mm plannavik gjennom hele 2. etasje.
Registrerer antydning til knirk i gang.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke montert ubrennbar plate under feierluke.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Registrerer noe maling inn på opptrinn. Noen hakk etter bruksslitasje.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Noen dører tar i karm og trenger noe justering.
Registrerer noe rettningsavvik på enkelte dørblad
samt noe bruksslitasje.

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

Fall til sluk er mindre en referansepunkt som er 25
mm. Det er ikke kjent om membran er ført opp under
dørterskel pga påmontert eiklist som er fuget mot
gulvfliser.
Registrerer noe bruksvann renner ut mot toalett.
Noe fuktsvelling på foringer til dør nede ved
flisegulvet.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør er over 25 år og over halvparten av brukstid
er passert.

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på
varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere
år.
Luft til luft varmepumpe er over 15 år samt det er ikke
utført service i senere tid.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Forventet levetid på varmtvannstanker er på ca 20 år.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering
er overskredet.
Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Registrerer riss i mur mellom hovedmur og påbygg
mot sør/øst.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.
Utvendig vann og avløpsrør er over 25 år og over
halvparten av forventet brukstid er passert.

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

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å
synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Registrerer noe riss i overflaten på begge servanter.
Innebygget sistene til toalett uten synlig drenering.
Ukjent om tettesjikt er ført bak sistene.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrerer noe bruksslitasje på veggoverflater.
Det mangler sokkellist under våtromsplater.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på byggetidspunktet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt
(har ikke motfall).
Vaskerommet har høy overrenningskant mot
tilstøtende rom, men fall på selve gulvet er fra 5-10
mm og er mindre en krav til fall på gulv.
Tettesjikt er oversteget forventet brukstid.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på slukløsningen.
Tettesjikt og slukløsning er over 28 år og har
oversteget forventet brukstid.
Registrerer noe fargenyanser på våtromsbelegg.
Registrerer tørr sluk på befaringsdagen.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Veggoverflater fra byggeår som er overflatebehandlet
med våtromsmaling fra 2014.
Det mangler sokkellist under veggplater.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Måler lokalt godt fall til sluk, men for resterende gulv er fall til sluk rundt 5 mm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukløsning og tettesjikt er over 28 år og har oversteget forventet brukstid.

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

Det er avvik:

Eldre sanitærutstyr med noe brukssitasje.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1986

Anvendelse

Tidligere takst

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrapport

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Overflatebehandling/maling stue, vaskerom, soverom 1. etg., deler av soverom 2. etg, samt bad i 2. etg
2015	Modernisering	Bytte av vinduer på kortside inn mot friområdet. Ny inngangsdør på verandasiden. Satt inn ventil i yttergang.
2016	Modernisering	Hus malt/byttet farge med Optimal maling. Utbedring etter vannskade bad 2. etg. Utbedring tak kjøkken og vegg loftstue.
2017	Modernisering	Garasje malt/byttet farge med Optimal maling. Oppgradering uteområde med bygging av to plattinger med royalimpregnert materiale, steinheller og persienne
2018	Modernisering	Bytte av strømmåler. Se samsvarserklæring
2019	Modernisering	Maling av dukkestua. Overflatebehandling/maling soverom/kontor 2. etg. Bytte av blandebatteri kjøkken. Bytte av spotter på kjøkken.
2020	Modernisering	Ny avtrekksvifte kjøkken. Overflatebehandling/maling soverom første etg.
2021	Modernisering	Overflatebehandling/maling – deler av soverom til høyre mot veien 2. etg. Overflatebehandling/maling loftstue.
2023	Modernisering	Overflatebehandling/maling soverom til venstre mot veien 2. etg. Bytte av termostat – bad 1. etg. Bytte tv/internettleverandør/hjemmesentral med installasjon.
2024	Modernisering	Overflatebehandling/maling loftsgang, trappegang, trapp og gelender. Bytte av utelys. Bytte av vindu på bad 1. etg. El-tilsyn. Retting av påviste avvik. Lagt til flere uttak/stikkontakt ved kontorplass loftstue. Renovert Villavent/ ny motor. Instalert el-bil lader. Overflatebehandling/maling – spisestuedel av stue 1. etg.
2025	Modernisering	Lagt ny overflate med kontaktplast/selvklebende fliser på gulv i loftsgangen. Bytte av vassbord på huset – nå vedlikeholdsfritt Byttet enkelte bord på tram - dukkestue. Overflatebehandling/maling bad 2. etg. Nytt badromsspeil med integrert lys. Overflatebehandling/maling soverom/gjesterom 2. etg. Overflatebehandling/maling av soverom/kontor 2. etg. Overflatebehandling/maling av stue 1.etg. Branntilsyn. Montert ny vedovn 1. etasje. Montert nytt innvendig røykrør i pipe. Montert musesikring i underkant av kledning rundt boligen.
1993	Tilbygg	Tilbygg mot sør/øst.
2005	Modernisering	Renoverte bad i 1. etasje.
2006	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning og kjøkkenvindu. Monterte ny heve- skyvedør på stue. Satte opp delingsvegg på stort soverom i 2. etasje, etablerte kontor og skyvedørgarderobe. La nytt laminatgolv på loftsgang og et soverom i 2. etasje.
2007	Modernisering	Monterte luft til luft varmepumpe.
2008	Modernisering	Renoverte innvendig trapp.
2009	Modernisering	Belegningstein på gårdsplass.
2010	Modernisering	Montert nytt vindu og ytterdør. Nye laminatgolv/parkett på entrè, vindfang kjøkken og stue. Varmematter på golv av typen Pergo Quickheat på entrè (8 m2), stue og kjøkken (32 m2).
2011	Modernisering	Renoverte sikringsskap.
2012	Modernisering	Nytt golvbelegg på kontor og 2 soverom i 2- etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking og undertak er over 30 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer en del mosegroing samt værslitasje på betongstein.

Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Malingsavskallinger på vindskier.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler og fjerner mose på tak som lokal utbedring.

Taktekking og undertak nærmer seg utskiftning.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og takbeslag av metall, med avløp til grunnen.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Registrerer noe alderslitt takrenner og nedløp.

Noe avskalling på pipebeslag.

Aldersslitasje på luftehatt.

På byggetidspunktet var det krav til sikring av inngang til boligen. Ytterdør mot nord/vest har taksikring.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner må jevnlig kontrolleres mot lekkasjer.

Det må påregnes noe oppgradering av pipebeslag og luftehatt.

Anbefaler og monterer snøfanger på alle takflater med tanke på personsikkerhet, men er ikke et krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det bemerkes at boligens hovedkonstruksjoner ikke er varmeisolert etter dagens krav og spesifikasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Registrerer noe værslitt kledning med stedvis noe malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Anbefaler overflatebehandling av utvendig fasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det bemerkes at boligens hovedkonstruksjoner ikke er varmeisolert etter dagens krav og spesifikasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer noe fuktskjold på plate ved mekanisk aggregat, ukjent om fuktskjold kommer fra aggregat eller takjennomføring. Målt tørt trevirke på befaringsdagen.

Mangler stedvis isolasjon mot 1. etasje i knevegg.

Registrerer antydning til muselort i knevegg. Det er utført sikring mot skadedyr av byggmester.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og jevnlig kontroller takjennomføring for eventuelle lekkasjer eller kondensdråper.
Anbefaler å komplettere isolasjon mot 1. etasje.



TG 2 Vinduer - 3

Midthengslede Velux takvinduer mot vest, montert i 1999. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm.
Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset takteking, plassbygde foringer og listverk.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Bunnforing er satt ca 90 grader mot karm, bunnforing anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering.
Registrerer noe værslitte karmar. Fuktpåkjent vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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.
Oppgradering av takvindu må påregnes.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1986 og 1993.

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.
- Det er avvik:

Registrerer noe malingsavskalling for vindu på vaskerom.
Enkelte vinduer har overmalt pakninger samt sitter litt i karm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 2010 og 2014 på entre, kjøkken og soverom 1. etasje.
Det er montert ett malt trevindu med 3-lags glass stemplet 2024 på bad 1. etasje.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er montert en fabrikk malt biytterdør med integret 3-lags glass stemplet 2014 til vindfang mot vest.
Det er montert en fabrikk malt hovedttrdør med integret 2-lags glass stemplet 2010 til entre mot nord.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer en skade i skyvekarm ved skyvedørlås som er montert på fastdel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse mot nord/vest.

Terrassebord av Royal impregneret materiale.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse mot sør/øst.

Terrassebord av Royal impregneret materiale.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt trepanel, ubehandlet trepanel, fabrikkmalte MDF plater og malerstrie. Innvendige tak har malte plater.

Overflater er jevnlig oppgradert fra 2005 til 2025.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer bruksslitasje på overflater som blant annet bruksmerker i parkett og merker etter tidligere oppheng på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er normal visuell bruksslitasje og krever ikke noen tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje med tilfarere lagt på grovstøp på oppholdsrom.

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.

Registrere planavvik på gulv fra pipe mot trapp på 15 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller mellom 1. og 2. 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.

Tilstandsrapport

Måler planavvik på 15 mm gjennom hele soverommet mot sør/vest.

Måler totalt 25 mm plannavik gjennom hele 2. etasje.

Registrerer antydning til knirk i gang.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det er montert ny vedovn og rehabilitert innvendig piperør i 2025.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.

Det er ikke montert ubrennbar plate under feierluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefaler og montere en ubrennbar plate under feierluke på stue for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eik trinn samt opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Registrerer noe maling inn på opptrinn. Noen hakk etter bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Noen dører tar i karm og trenger noe justering.

Registrerer noe rettningsavvik på enkelte dørblad samt noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Fall til sluk er mindre en referansepunkt som er 25 mm. Det er ikke kjent om membran er ført opp under dørterskel pga påmontert eiklist som er fuget mot gulvfliser.

Registrerer noe bruksvann renner ut mot toalett.

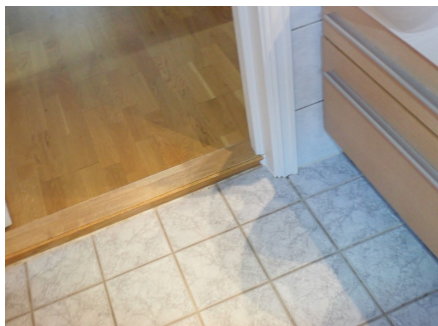
Noe fuktsvelling på foringer til dør nede ved flisegulvet.

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.

Anbefaler og gjøre tiltak for å unngå bruksvann trekker ut på gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, synlig banemembran ført ned under slukens klemring med ukjent utførelse

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Registrerer noe riss i overflaten på begge servanter.

Innebygget sisterner til toalett uten synlig dreneringsåpning. Ukjent om tettesjikt er ført bak sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er ikke behov for utbedringer av svbik, men anbefaer jevnlig observasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024

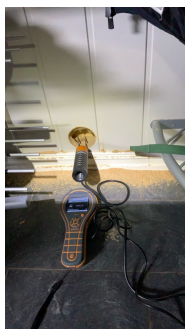
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeåret.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe bruksslitasje på veggoverflater.

Det mangler sokkellist under våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler oppgradering av overflater pga alder samt fare for fuktopptrekk i underkant av plater pga manglende sokkellister.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsrapport

Vaskerommet har høy overrenningskant mot tilstøtende rom, men fall på selve gulvet er fra 5-10 mm og er mindre en krav til fall på gulv. Tettesjikt er oversteget forventet brukstid.

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.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler oppgradering av gulvoverflater pga alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt og slukløsning er over 28 år og har oversteget forventet brukstid.

Registrerer noe fargenyanser på våtromsbelegg.

Registrerer tørr sluk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tettesjikt og slukløsning har oversteget forventet brukstid og anbefales oppgradert.

Anbefaler og fylle sluk med vann for å unngå kloakkluft.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har malt panel.

Eier opplyser at vegger er overflatebehandlet i 2014 med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater fra byggeår som er overflatebehandlet med våtromsmaling fra 2014.

Det mangler sokkellister under veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler oppgradering av overflater pga alder samt fare for fuktopptrekk i underkant av plater pga manglende sokkellister.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 34 mm fra topp belegg ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Måler lokalt godt fall til sluk, men for resterende gulv er fall til sluk rundt 5 mm.

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.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler og oppgraderer gulvoverflater pga alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring.

Vurdering av avvik:

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

Slukløsning og tettesjikt er over 28 år og har oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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 plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Slukløsning og tettesjikt har oversteget forventet brukstid og anbefales oppgradert.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre sanitærutstyr med noe brukssitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

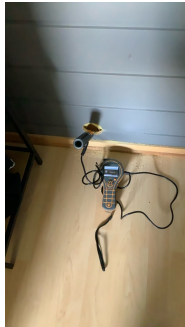
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 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%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og stekeovn.

Antydning til litt bruksslitasje skapdør ved servant, ut over kommenterte skapdør er det ikke registrert noen avvik.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber i all hovedsak i boligen, for bad i 1. etasje er det montert rør i rør i 2005. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør er over 25 år og over halvparten av brukstid er passert.

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 utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Montert ny motor til Villavent mekanisk avtrekk i 2024.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Luft til luft varmepumpe er over 15 år samt det er ikke utført service i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen 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.
- Andre tiltak:

Anbefaler og utføre service på varmepumpe samt undersøke om varmesentral er brannsikret.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 270 liter er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på varmtvannstanker er på ca 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereder har oversteget forventet brukstid, det må forventes oppgradering av bereder.

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom 1. etasje.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Reinstalasjon bad 2005.

El-innstallasjon nytt kjøkken 2007.

El-kabler i vegg, komplettering ny gang stikk til gulvvarme og ny kurs til denne 2010.

Renovert sikringsskap 2011.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

El-kontroll samt lukket avvik utført 2024.



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 forenklede 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.

Det er montert brannvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 Boligen har montert seriekoblede røykvarslere, totalt 4 stk.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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.

Boligen har støpt plate på mark. Det er ikke registrert avvik som tyder på at det må utføres tiltak på befaringsdagen.

Drenering er fra byggeår, det anbefales og kontrollere drenering jevnlig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerer riss i mur mellom hovedmur og påbygg mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Anbefaler og sikre riss mot vanninntrengning og videre frostsprengning for å lukke avviket.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av tørrmurt betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk på en liten strekning på forstøtningsmur mot nord/øst i grense mot nabo der høyde fra topp forstøtningsmur er over 50 cm samt hardt underlag.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må monteres rekkverk for å lukke avviket. Dette må avtales med nabo.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt med belegningstein på gårds plass der det er lagt ned Aquadren for å lede bort overflatevann samt mot begge innganger i 1. etasje

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Utvendig vann og avløpsrør er over 25 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass og lager rom.

Byggeår

1987

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrapport

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen har støpt grunnmur, støpt golv på grunn og oppstøpte sokler for yttervegger av bindingsverk. Utlektet og kledd med liggende kledning.

Plassbygde, selvbærende takstoler. Opplektet og tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av metall. Vindskier og dekkbord av tre.

Garasjevinduer med enkelt glass. Adkomst via dør og leddheiseport med profilerte portblad. Elektrisk, fjernstyrt portåpner. Enkel elektrisk installasjon.

Garasjen har uttrekt tak mot mot sørøst med plass til hensetting, betongheller på bakken i dette området. I et hjørne av garasjen er det satt opp to delingsvegger for et verkøyrom.

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



Tilbygg / modernisering

2017 Modernisering Byttet farge og malt utvendig overflater med Optimal maling

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

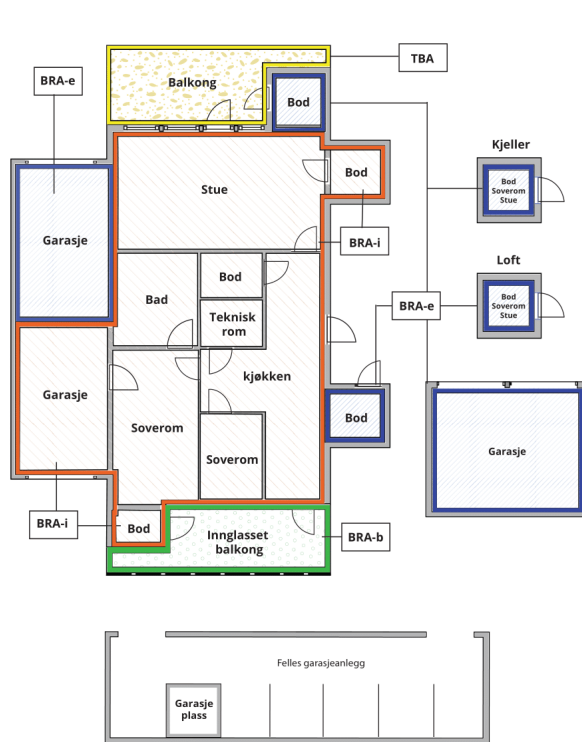
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	106			106	20		106
2. Etasje	71			71		30	101
SUM	177				20	30	207
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Vindfang, Vaskerom, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom		
2. Etasje	Gang, Kontor, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue, Bad, Bod		

Kommentar

Deler av 2. etasje har lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Det er utført noe el-arbeid og enklere oppgraderinger som omhandler bytte av vassbord og byttet vindu på bad i 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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)				
Etasje		31		31		8	39
SUM		31				8	39
SUM BRA	31						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			Garasje med biloppstillingsplass, Bod

Kommentar

Uttrekt tak med lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	172	5
Garasje	0	31

Kommentar

Garasje

Garasje med en stk bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Vidar Nordgård	Takstingenør
	Hanne Reitan Øksnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	96	460		0	428.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løsvingen 6

Hjemmelshaver

Øksnes Hanne Reitan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Lø i et etablert boligfelt utbygd i perioden 1984 - 1986. Kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg og turterreng. Ca 2 km til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane etc.
På eiendommen ligger en enebolig i 1,5 etasje. Hovedinngang i 1. etasje mot nord, biinngang i 1. etasje mot vest. Utgang til terrasse fra stue i 1. etasje. På eiendommen står og en frittstående garasje samt en dukkestue.
Dukkestuen er ikke inspisert og omtales ikke nærmere i rapporten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Relativt flat tomt med belegningstein på gårdsplass samt mot begge innganger i 1. etasje, god plass til parkering.
Opparbeidet hage med plenarealer og beplantninger.
Lave tørrmurte forstøtningsmurer i tomtengrense mot øst og vest. Mot sør grenser eiendommen mot et friområde.
Utsikt hovedsaklig mot sør og sørvest utover omkringliggende bebyggelse Offenåsen, Stigem og Henning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
400 000	2020	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	28.04.2014		Gjennomgått		Nei
Eier	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	25.06.2013		Gjennomgått		Nei
Pristilbud utbedring pipe og ovn	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport el-tilsynet	09.12.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	12.06.2025	
3	13.06.2025	
4	13.06.2025	

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 dampsperrer 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/UM4289>

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