

Tilstandsrapport



Enebolig



Skjeftevegen 7 A, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 189,189, bnr. 12,533, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 519 m² BRA-i: 487 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 20757-1187

Referansenummer: UF1735

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52502967



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hovedhuset er en stor og herskkelig bygning som fasademessig i all hovedsak fremstår i sin opprinnelige form.

Av vesentlige forhold registrert på befaringen nevnes kjeller hvor det er registrert fukttransport i mur/betongkonstruksjoner under bakken, trevirke som er i direkte kontakt med betongkonstruksjoner i kjeller er råteskadet.

Blindkjellere uten mulighet for tilkomst under store deler av boligen.

Hovedbygningen er uisolert så nær som takkonstruksjon som delvis er etterisolert.

Enkelte vinduer og ytterdører er utette og gamle med tydelige aldersvekkelser.

Vinduer i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.

Det anbefales etterisoleringer og skifting av de eldste vinduene og ytterdører.

Vaskerom i 1. etasje har avvik på fall til sluk.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedtaket er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vindskier av tre, beslag over vannbord. Integrerte stigetrinn til en av de to pipene.

Takrenner og nedløp av metall

Sokkelbeslag rundt piper, mønebeslag og snøfangere.

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning er blitt fornyet i flere etapper, mye ble skiftet i 1987 samtidig med vinduer, for karnapp mot sør, ble det ny kledning i 2018.

Takkonstruksjon med åstak på sperrebukker, synlig taktro av bord i enkelte kott utenfor knevegger. Synlig mineralull og plastfolie i tak utenfor knevegger i 3. etasje. Forøvrig lukket varmtakskonstruksjon.

Tidligere boligsalgsrapport opplyser at deler av takkonstruksjon ble etterisolert rundt 1988/1990.

Gjelder areal fra overgang golv tak i 3. etasje og opp til møne.

Kjeller har trevinduer med koblet glass med gjennomgående sprosser i ytterramme fra byggeåret.

Vinduer i øvrige etasjer er i hovedsak T- post vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 1987 i nederste felt, koblavinduer i øverste felt.

Takvinduer i 3. etasje mot vest, vinduene er av typen Velux med midthengsling. Tidligere takst opplyser at nye glass ble montert i takvinduene i 2014.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Eier opplyser: Skiftet alle vinduer på sør-veggen.

Dette er håndlagde vinduer bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels (2018)

Bygningen har malt hovedytterdør.

Døren ble reproduert av Rennebu dør og vindu etter originaltegninger. Døren er tak overbygd og utad slående, profilerte dørblad, integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.

Jevnlog overflatebehandling på fabrikkmalte ytterdører anbefales, se generell FDV for ytterdører.

To-fløyet balkongdør i 1. etasje mot sør har koblaglass fra 2018, med sprosser i dørblad, fabrikkmalte på begge sider.

Balkongdør i 2. etasje mot sør har koblaglass fra 2018, med sprosser i dørblad, fabrikkmalte på begge sider.

Begge balkongdørene er håndlagde og bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels.

Bi inngangsdør mot nord er en utad slående utvendig malt speildør av eldre årgang, malt på begge sider. Døren er uisolert og har integrert glass med sprosser.

Balkongdør i 2. etasje mot øst er en dobbeldør satt karm mot karm, innadslående innerfelt

med malt speildørblad. Utad slående ytterfelt med enkelt glass og sprosser i dørblad. Malt på begge sider.

Balkong mot øst har et sinkbeslått dekke med ensidig fall til takrenne med nedløp.

Balkong mot sør ble omtekket i 2013 med asfaltapp. Malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord, nytt rekkverk på balkong mot sør i 2013.

Plassbygd trapp til hovedinngang, trappen er takoverbygd med et repos foran inngangsdør, malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord.

Trapp til biinngang mot nord er en støpt trapp med smijernsrekkverk.

Utvendig malt tretapp med 2 trinn i 1. etasje mot sør.

Høyde på trapp er under 50 cm, rekkverk er ikke påkrevd.

Utvendig tretrapp i hagen mot sør på tomten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat lagt i 2010 på golv i 1. etasje. I 2. og 3. etasje er det malte og lakkerte golvbord, laminat og vegg til vegg tepper.

Vegger er belagt med malt laftet tømmer, malt panel og tapet. I følge tidligere takst er så og si alle vegger oppmalt i 2010.

I 1. og 2. etasje etasjer er det i all hovedsak malt panel, malt malepapp. 3. etasje er det malt trepanel.

Etasjeskiller i kjeller er av betongdekke.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. og 3. etasje.

Tidligere takstrapp opplyser at etasjeskiller i 2. etasje mellom kjøkken og bad ble revet og bygget opp igjen i 2010, dette for etablering og forsterkning av etasjeskiller for nye påstøp på golv. Forøvrig etasjeskillere fra byggeåret i 2. og 3. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.

Tidligere takstrapp opplyser at alle golv i 1. etasje ble fjernet, kun golvbjelker ble beholdt, eier opplyser videre at bjelker ble forsterket og etasjeskiller ble isolert. Ved gjenoppbygging ble det etablert vannbåren varme i golv 1. etasje, unntatt er enkelte av de minste rommene.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på stuegolv i 1. etasje viser et avvik på mellom 8 - 10 mm.

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

Boligen har mursteinspipe mot nord.

Ildsted med type Trolle Brug 279 på stua i 1.etg.

Boligen har mursteinspipe mot sør.

Ulefos Verk 351 på soverom i 2.etg.,

Nordpeis Nova på stua i 1.etg., Trolle Brug 279 på stua i 1.etg. og på loftet.

I kjeller er det golv av pusset betong. Veggene har betong/mur samt noe bindingsverk med malt trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/vest.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot vest.
Trapp til kjeller er en åpen malt rettløpstrapp i tre med håndlist på en side
Trapp til 2. etasje er en kombinert sving- repostrapp med tette opptrinn. Trappen har malte overflater, eik trappe nese i inntrinn.
Trapp til 3. etasje ble montert ny i 2010, svingtrapp med tette opptrinn, trappen er malt.
Innerdører er i all hovedsak malte ramtre speildører. 2- fløyet dør mellom vindfang og hall med farget glass. 2- fløyet skyvedør mellom stuer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 235 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner er liggende heltømmer i delingsvegger.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malt panel med dokumentert våtromsmaling.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mulighet for inspeksjon av innbygget sistene på vegghengt toalett via løst lokk på toppen av kasse til sistene.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende gang. 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 kjøleskap,oppvaskmaskin,komfyr,induksjonstopp,micro og stekeovn. Innredning har normal brukslitasje ut fra alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Synlig del av inntaksrør i kobber. Innvendige vannledninger av rør i rør system, fordelerskap er plassert på det største badet i 2. etasje. Kobberrør til klosett i 1. etasje. Rør i rør system ble montert i 2010 iht tidligere takstrapport.
Hovedstoppekrane er plassert i vaskekjeller.
Innwendig i boligen er avløpsrør i all hovedsak av plast, avløpsrør under kjellergulv samt utvendig nedgravde avløpsrør ble ikke skiftet i 2010 iht tidligere takstrapport.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon, bruk og tetthet på befaringsdagen.
Det er installert varmepumpe luftbtil vann.
Montert luft til vann varmepumpe. Vannbåren i hele 1. etasje. 5 viftekonvektorer er tilknyttet varmeanlegget.
Vannbåren varme i golv på begge bad i 2. etasje.
Termostatstyrte soner for gulvvarme, trådløs styring. Anlegget er fra 2010 med oppgradert varmepumpen i 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvann til forbruk via luft til vann varmepumpe.
Sikringsskap er plassert i vaskekjeller, skapet inneholder automatsikringer og strømmåler, dette skapet ble montert i 2010.
Underfordeling er plassert i trapp til 2. etasje, skapet inneholder automatsikringer, totalt 18 kurser.
Hovedsikringer er plassert i kjeller, 3 x 80 amp.
Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparater iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1913.
Grunnmurer av pussede gråsteinsmurer og pussede murer i tegl.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tomten er i all hovedsak flat med noe forhøyet terreng mot sør.
Eier opplyser følgende om tomten: Fjernet «vill-niss» og trær, bygd terskler i naturstein, lagt 200 kvadratmeter skiferstein, bygd drivhus (med strøm) og hagedam i 2017
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1913. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1913. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er i all hovedsak iht byggetegninger fra byggeår, men foreligger noe endringer på bruk av rom og noen mindre justeringer av delingsvegger.

Garasje

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

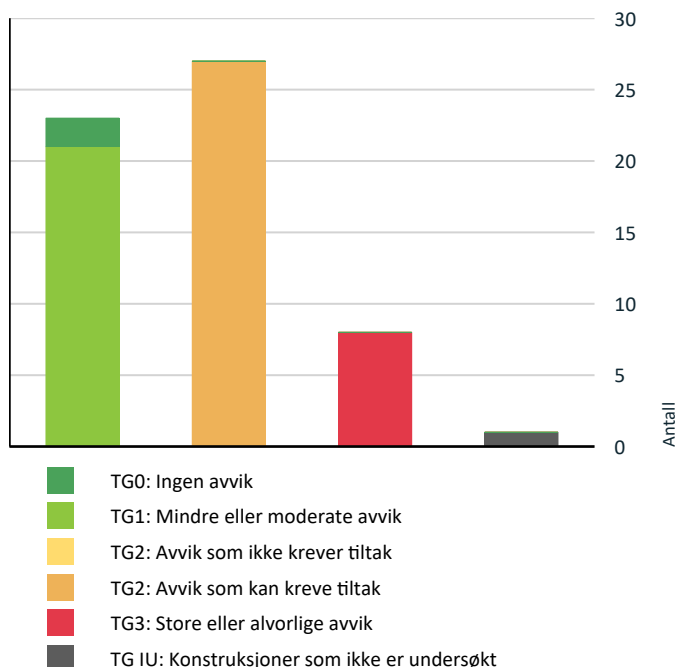
Det er fremvist byggetillatelse på garasje, men det er ikke fremvist oppdaterte tegninger.

Hybelhus

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

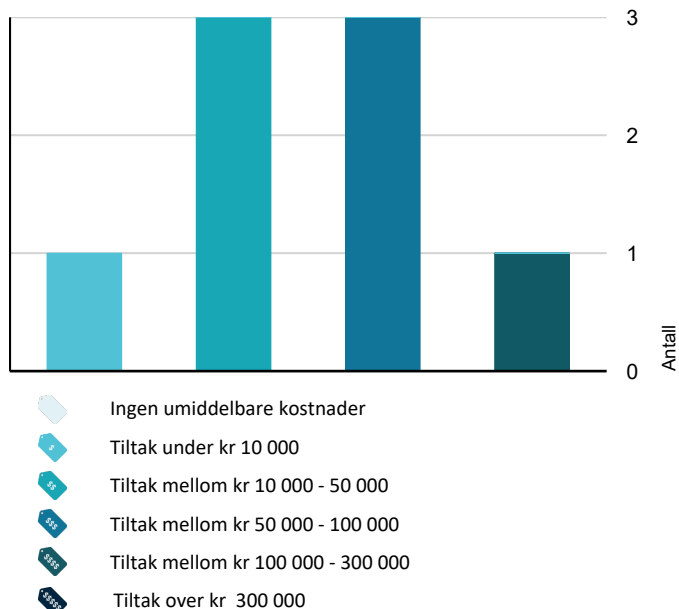
Sammendrag av boligens tilstand

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 og hybelhus ikke er tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Tilstandsvurdering av garasje og hybelhus er ikke en del av oppdraget.

Drivhus 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



Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Tretrapp mangler rekkverk på begge sider.

Noe værslitt trappetrinn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en

lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele

rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerer høydeavvik på mellom 10-20 mm i 1. etasje.
Registrerer høydeforskjeller på over 30 mm gjennom hele rommet i 2. og 3. etasje.
Måler høydeforskjell på over 20 mm innenfor 2 meter i 2. etasje.
Registrerer noe knirk i gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.
Beskrivelse av avvik:
Teglskorsteinen er innkledd med vegg/panel på 1 side på soverom, loft. Skorsteinen er også delvis innkledd (øverste halvdel) med vegg mot loftstue. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.
Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel iht rapport fra brannvesenet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.
Utslag ved fuktsøk på gulv i opprinnelig del. Det var ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen da denne delen ble oppført, og jordfukt vil trenge gjennom.
Trevirke i kontakt med betonggulv viser ved piggmålinger vektprosent over fibermetningspunktet på 27%. Råteskader i disse områdene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp fra byggeår ned til kjeller.
Det er ikke etablert rekkverk på en side.
Håndløper på en side er lav samt stor åpning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sluk er plassert i nedsenk ved ytterdør 235 mm lavere en underkant av dørterskel til tilstøtende kjøkken.
Måler lite fall og svakt motfall fra underkant dørterskel mot kjøkken og resterende hovedgulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kan ikke registrere membran ført opp bak forlist i overgang gulv/vegger.
Ingen synlig tettesjikt under dørterskeler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ingen annen tilkomst til krypkjeller en visuel besiktigelse via ventiler i grunnmur.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Taktekking er over 30 år og mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Det var ikke forsvarlig og ordne tilkomst til undertak, dette er derfor ikke kontrollert. Pga alder på betongstein er også mer en halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Registrerer noe mosegroing på taktekingen.

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

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.

Sokkelbeslag rundt piper og mønebeslag har noe mosegroing og værslittasje, over halvparten av brukstid er overskredet.
Forskrift for sikring av snø og is fra tak 1987 sier: "Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner". Dette er ivaretatt.
Registrerer noe mosegroing på takteking.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Yttervegger ser ut til å være fra byggeåret, det foreligger ingen opplysninger om eventuell etterisolering av yttervegger.
Utvendig kledning er oppgradert i all hovedsak i 1987. Lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon, tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder.
Det er lite lufting på kledning pga uttrekt grunnmurssvill.
Eier opplyser at det er utført skrapet og malt hele sørveggen i linoljemaling (3 strøk) i 2018. Ny kledning på karnapp i 2018.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ikke kjent hvordan luftesjikt av varmtakskonstruksjon er utført. Ved mangelfullt luftesjikt vil isdannelser på tak spesielt ved raft kunne oppstå i vinterperioden.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Generell stor slitasje på kjellervinduer. Registrerer synlig ekspansjonsskum mellom karm og mur mot øst. Vinduer fra 80 tallet er preget av alder og bruksslitasje, dette i form av avskallinger, vinduer fra 80 tallet anbefales skiftet. Stedvis noe maling inn på glass.
Tidligere takstrapport opplyser at vinduer ble malt innvendig i 2010, utvendig i 2015, samt eier opplyser at vinduer også ble malt utvendig i 2017-2018.
Takvinduene er i bunn og topp foret 90 grader mot vinduskarm, dette reduserer sirkulasjon av varme luftstrømmer som reduserer kondens og ising mot kalde flater, skadeutsatt.
Vinduer i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er avvik:
Bi inngangsdør er utett, dørbblad tar i karm.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ut fra type tekking og registrerte forhold er sinktekingen over 25 år og mere en halvparten av forventet brukstid er overskredet.

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

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Forventet levetid på asfaltekking er 18 år, mer en halvparten av brukstid er passert.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Rekkverk ut fra byggeårets standard er noe lavt. Trappetrinn har noe værslittasje.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Trappen har rekkverk ut fra byggeårets standard.

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

Det er avvik:

Noe grove overflater samt riss og sprekker mel noe tørkesprekker i malt trepanel.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

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

Ildsted - Trolla Brug 279 - Stue 1 etasje Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 5 § 6. Beskrivelse av avvik:
Det mangler ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet.
Gulv av brennbar materiale må dekkes med ubrennbar plate under hele ildstedet og minimum 30 cm frem foran ilegget.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
Det er montert dampsperre mot bakken i 2025.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er montert håndløper på en side.

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

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

Det er avvik:

Dører i kjeller fra byggeåret. innvendige dører som er preget av alder og bruksslitasje.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra de eldste registrerte kobberrørene.

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

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

Synlige tegn til nedsatt funksjon på drenering i kjeller. Dette i form av malingsavskallinger og pussavskallinger, forhøyede verdier ved fuksøk på golv.
Erfaringsmessig vil drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Fremtidig levetid kan ikke garanteres.
Det presiseres at det ikke er kjent om det er lagt drenering rundt boligen.

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

Det er påvist andre avvik:

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.
Ett riss i murpiss mot nord/vest ble oppgradert i 2025.

! 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.

Det knyttes en del usikkerhet til utvendige nedgravde vann og avløpsledninger, det er ikke kjent hvilket materiale disse er av, alder er heller ikke kjent.

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

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Mangler tilluftspalte og mekanisk avtrekk.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er uegnede materialer i våtsoner.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Bygget mangler tilluft.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom i en del gulvfliser.

Måler 10 mm fall til sluk under badekar fra underkant terskel dør.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Opplyst i tidligere takstrapport

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988	Ombygging	Bruksendring på uthus til hybelhus
2010	Modernisering	- Alle gulv i 1. etasje revet opp og etterisolert - Vannbåren varme i hele 1. etasje (m varmepumpe luft/vann) - 5 viftekonvektorer tilknyttet varmeanlegget - Termostatstyrte soner gulvvarme (trådløst) - Nye gulv - Helrenovert kjøkken, med ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer - Alle overflater malt/tapetsert - Ny ytterdør (håndlaget av Rennebu Dør og Vindu etter original tegning) - Vindusinnsatser ved inngangsparti - Ny utvendig trapp ved inngangsparti - Nytt El-opplegg med nytt skap (Ny El-sjekk 2015) - Nytt røropplegg (rør-i-rør) - 2 nye bad med vannbåren varme - Etablering av nytt hovedsoverom med walk-in-closet - Sjekk av piper og ny peisovn stue - Ny trapp til 3. etasje - Etablering av stue og 2 soverom i 3. etasje
2011	Modernisering	- Platting og uteplass - Diverse beplantning og oppgradering ute
2013	Modernisering	- Ny tekking, takrenne og rekkverk på veranda over karnapp - Nytt gjerde mot Skjeftevegen
2014	Modernisering	- Nye glass i takvinduer - Nytt beslag rundt pipe på hybelhus - Gulv/hems i garasje
2015	Modernisering	- Hele huset vasket, skrapet og malt (inkl vinuder)
2016	Modernisering	- Renovert dusjsone i hybelhus (blant annet nye veggplater og nytt dusjbatteri) Anne info: - Alarm (m/brannvarsling) fra Verisure
2017	Modernisering	-Tomt: Fjernet «vill-niss» og trær, bygd terskler i naturstein, lagt 200 kvadratmeter skiferstein, bygd drivhus (med strøm) og hagedam -Bygd vaskerom i tilbygget/inngangspartiet mot nord. Her er det lagt inn varme og sluk i gulv, lagt opp til vaskemaskin og tørketrommel, ny innredning med vaskekum. -Satt inn badekar på hovedbad.

Tilstandsrapport

2018	Modernisering	-Satt opp støttemur mot Tranavegen og delvis hevet eksisterende. Gir bedre tomteutnyttelse og mindre innsyn. -Arbeidsbenk og panel på innsiden av garasjen, samt lagt opp mer lys/strøm -Skiftet alle vinduer på sør-veggen. Dette er håndlagde vinduer bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels. -Bygd og satt inn dobbelt verandadør i karnappet ut mot hagen. -Skrapet og malt hele sør-veggen i linoljemaling (3 strøk). -Satt opp stakittgjerde rundt hele tomta. -Noe oppgradering på kjøkken (integreerte hvitevarer, noen fronter til innredning). -Bygd pergola.
2019	Modernisering	Fått laget og montert nye takrenner, beslag og nedløp.
2022	Modernisering	-Fjernet oljetank. -Montert Elbil-lader. -Nye plattinger mellom hovedhus og pergola. -Nye downlights i tak på kjøkken. -Ny baderomsinnredning på hovedbad.
2023	Modernisering	Pergola oppgradert med tak. Skifertak og strøm til utekjøkken.
2024	Modernisering	-Ny luft-vann varmepumpe (ute og innerdel). -Bygd nytt soverom i 3. etasje.
2025	Modernisering	-Kjøpt til areal fra Steinkjer kommune. Tomta er nå på ca 1500 kvadratmeter -Malt diverse flater i/på hovedhus og stakittgjerde 2025 -Branntilsyn – avvik lukket -El-tilsyn i hovedhus – avvik lukket og rapportert.
2000	Modernisering	Det er utført rehabilitering av skorstein iht offentlig dokument.
1993	Ombygging	Godkjent søknad om å montere takvindu i 3. etasje.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hovedtaket er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Vindskier av tre, beslag over vannbord. Integreerte stigetrinn til en av de to pipene.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

Det var ikke forsvarlig og ordne tilkomst til undertak, dette er derfor ikke kontrollert. Pga alder på betongstein er også mer en halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrerer noe mosegroing på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.
- Tiltak:

Anbefaler og kontrollere undertak med tanke på tilstand og alder.

Tilstandsrapport



TE 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall oppgradert, det er utkast til terreng for taknedløp der takvann føres bort fra mur.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TE 2 Nedløp og beslag - 2

Sokkelbeslag rundt piper, mønebeslag og snøfangere.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- 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.

Sokkelbeslag rundt piper og mønebeslag har noe mosegroing og værslittasje, over halvparten av brukstid er overskredet.

Forskrift for sikring av snø og is fra tak 1987 sier: "Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner". Dette er ivarettatt.

Registrerer noe mosegroing på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

• 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.

Anbefaler og sørge for at takvann ledes godt bort fra grunnmur.

Anbefaler og oppgradere sokkelbeslag på piper samt mønebeslag.

Anbefaler pga oppgradert og strengere forskriftskrav for snøfangere, og montere snøfangere på alle tak for personsikkerhet.

Mose reduserer levetiden på takteking, anbefaler og utføre jevnlig tiltak med å fjerne mose.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har laftet tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er blitt fornyet i flere etapper, mye ble skiftet i 1987 samtidig med vinduer, for karnapp mot sør, ble det ny kledning i 2018.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Yttervegger ser ut til å være fra byggeåret, det foreligger ingen opplysninger om eventuell etterisolering av yttervegger.

Utvendig kledning er oppgradert i all hovedsak i 1987.

Lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon, tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder.

Det er lite lufting på kledning pga uttrekt grunnmurssvill.

Eier opplyser at det er utført skrapet og malt hele sør-veggen i linoljemaling (3 strøk) i 2018. Ny kledning på karnapp i 2018.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler og holde veggkonstruksjon under oppsikt pga lite lufting av kledning. Dette er spesielt viktig om innvendig tiltak og luftetting blir utført.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med åstak på sperrebukker, synlig taktro av bord i enkelte kott utenfor knevegger. Synlig mineralull og plastfolie i tak utenfor knevegger i 3. etasje. Forøvrig lukket varmtakskonstruksjon.

Tidligere boligsalgsrapport opplyser at deler av takkonstruksjon ble etterisolert rundt 1988/1990.

Gjelder areal fra overgang golv tak i 3. etasje og opp til møne.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ikke kjent hvordan luftesjikt av varmtakskonstruksjon er utført. Ved mangelfullt luftesjikt vil isdannelse på tak spesielt ved raft kunne oppstå i vinterperioden.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Anbefaler og holde takkonstruksjon under oppsikt og spesielt på vinteren med take på isdannelse ved rafter.

TG 2 Vinduer

Kjeller har trevinduer med koblet glass med gjennomgående sprosser i ytterramme fra byggeåret.

Vinduer i 2. etasje og 3. etasje mot vest, øst og nord er i hovedsak T- post vinduer med 2- lags isolerglass stemplet 1987 i nederste felt, koblavinduer i øverste felt.

Takvinduer i 3. etasje mot vest, vinduene er av typen Velux med midthengsling. Tidligere takst opplyser at nye glass ble montert i takvinduene i 2014.

Årstill: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Generell stor slitasje på kjellervinduer. Registrerer synlig ekspansjonsskum mellom karm og mur mot øst.

Vinduer fra 80 tallet er preget av alder og bruksslitasje, dette i form av avskallinger, vinduer fra 80 tallet anbefales skiftet. Stedvis noe maling inn på glass. Tidligere takstrapport opplyser at vinduer ble malt innvendig i 2010, utvendig i 2015, samt eier opplyser at vinduer også ble malt utvendig i 2017-2018.

Takvinduene er i bunn og topp foret 90 grader mot vinduskarm, dette reduserer sirkulasjon av varme luftstrømmer som reduserer kondens og ising mot kalde flater, skadeutsatt.

Vinduer i 3. etasje har ikke godkjent bredde iht rommenes bruk og rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak rundt utsiden av kjellervinduer anbefales.

For takvinduer er det viktig 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, isdannelse og vannlekkasjer.

For vinduer i 3. etasje anbefales det å oppgradere vinduer som har løs midtsprosse slik at krav til rømning blir ivarettatt.



TG 1 Vinduer - 2

Det er montert fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass mot sør.

Eier opplyser at disse vinduene er håndlagede og bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels (2018)

Årstill: 2018

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Døren ble reproduert av Rennebu dør og vindu etter originaltegninger. Døren er tak overbygd og utad slående, profilerte dørblad, integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.

Jevnlog overflatebehandling på fabrikkmalte ytterdører anbefales, se generell FDV for ytterdører.

To-fløyet balkongdør i 1. etasje mot sør har koblaglass fra 2018, med sprosser i dørblad, fabrikkmalt på begge sider.

Balkongdør i 2. etasje mot sør har koblaglass fra 2018, med sprosser i dørblad, fabrikkmalt på begge sider.

Begge balkongdørene er håndlagede og bygd etter originaltegninger av Bygningsverneren v/Ellef Steinsli og Nicolas Naels.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører - 2

Bi inngangsdør mot nord er en utad slående utvendig malt speildør av eldre årgang, malt på begge sider. Døren er uisolert og har integrert glass med sprosser.

Balkongdør i 2. etasje mot øst er en dobbeldør satt karm mot karm, innadslående innerfelt med malt speildørblad. Utad slående ytterfelt med enkelt glass og sprosser i dørblad. Malt på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Bi inngangsdør er utett, dørblad tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

For bi inngangsdør mot nord anbefales en oppgradering opp til dagens standard på tetthet og isolasjonseven. Alle dørene trenger jevnlig vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot øst har et sinkbeslått dekke med ensidig fall til takrenne med nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ut fra type tekking og registrerte forhold er sinktekingen over 25 år og mere en halvparten av forventet brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Anbefaler og oppgradere takteking pga alder.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong mot sør ble omtekket i 2013 med asfaltapp. Malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord, nytt rekkverk på balkong mot sør i 2013.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Forventet levetid på asfaltteking er 18 år, mer en halvparten av brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Taktekking anbefales og holdes under oppsikt mot værslittasje og oppsprekking for å unngå lekkasjer i underliggende rom.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Plassbygd trapp til hovedinngang, trappen er takoverbygd med et repos foran inngangsdør, malt rekkverk med stående profilerte rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverk ut fra byggeårets standard er noe lavt.
Trappetrinn har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Noe jevnlig overflatebehandling av trappetrinn på påregnes.



Utvendige trapper - 2 - 3 - 4

Utvendig tretrapp i hagen mot sør på tomten.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Tretrapp mangler rekkverk på begge sider.
Noe værslitt trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Rekkverk må monteres samt noe jevnlig overflatebehandling av trappetrinn må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper - 2

Trapp til biinngang mot nord er en støpt trapp med smijernsrekkeverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen har rekkverk ut fra byggeårets standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Anbefaler noe jevnlig overflatebehandlig av trapp mot organisk vekst.



TG 1 Utvendige trapper - 2 - 3

Utvendig malt tretapp med 2 trinn i 1. etasje mot sør.
Høyde på trapp er under 50 cm, rekkverk er ikke påkrevd.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Laminat lagt i 2010 på golv i 1. etasje. I 2. og 3. etasje er det malte og lakkerte gulvbord, laminat og vegg til vegg tepper. Vegger er belagt med malt laftet tømmer, malt panel og tapet. I følge tidligere takst er så og si alle vegger oppmalt i 2010. I 1. og 2. etasje etasjer er det i all hovedsak malt panel, malt malepapp. 3. etasje er det malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe grove overflater samt riss og sprekker mel noe tørkesprekker i malt trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik kommer fra naturlig tørkesprekker og overflater fra byggeår samt noe bruksslitasje. Avvik er visuelt. Noe overflatebehandling må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i kjeller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

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.
- Tiltak:

Oppgraderinger av kjellergulv må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.

Tidligere takstrappport opplyser at alle golv i 1. etasje ble fjernet, kun gulvbjelker ble beholdt, eier opplyser videre at bjelker ble forsterket og etasjeskiller ble isolert. Ved gjenoppbygging ble det etablert vannbåren varme i gulv 1. etasje, unntatt er enkelte av de minste rommene.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på stuegolv i 1. etasje viser et avvik på mellom 8 - 10 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. og 3. etasje.

Tidligere takstrappport opplyser at etasjeskiller i 2. etasje mellom kjøkken og bad ble revet og bygget opp igjen i 2010, dette for etablering og forsterkning av etasjeskiller for nye påstøp på gulv. Forøvrig etasjeskillere fra byggeåret i 2. og 3. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerer høydeavvik på mellom 10-20 mm i 1. etasje.

Registrerer høydeforskjeller på over 30 mm gjennom hele rommet i 2. og 3. etasje.

Måler høydeforskjell på over 20 mm innenfor 2 meter i 2. etasje.

Registrerer noe knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke uvanlig med større høydeforskjeller og knirk på eldre etasjeskillere.

For og lukke avvikene må oppgraderinger påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe mot nord.

Ildsted med type Trolla Brug 279 på stua i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Teglskorsteinen er innkledd med vegg/panel på 1 side på soverom, loft. Skorsteinen er også delvis innkledd (øverste halvdel) med vegg mot loftstue. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel iht rapport fra brannvesenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er mulig å få tilkomst til gjennkledd pipesider på kjøkken ved å demontere sokkel under innredning samt skru ned en plate under overskap som støter mot pipen.

Videre tiltak må utføres for å lukke avvikene iht rapport fra brannvesenet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe mot sør.
Ulefos Verk 351 på soverom i 2.etg.,
Nordpeis Nova på stua i 1.etg., Trolle Brug 279 på stua i 1.etg. og på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Ildsted - Trolle Brug 279 - Stue 1 etasje Ildsted ikke oppført i tråd med
forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik:

Det mangler ubrennbar plate på gulvet under og foran ildstedet.

Gulv av brennbart materiale må dekkes med ubrennbar plate under hele ildstedet og minimum 30 cm frem foran ilegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er det gulv av pusset betong. Veggene har betong/mur samt noe bindingsverk med malt trepanel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.

Utslag ved fuktsøk på golv i opprinnelig del. Det var ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen da denne delen ble oppført, og jordfukt vil trenge gjennom. Trevirke i kontakt med betonggulv viser ved piggmålinger vektprosenten over fibermetningspunktet på 27%. Råteskader i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufning.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

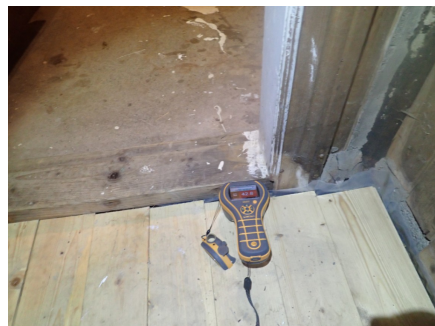
Kjeller er en grovkjeller, ut fra tilstand i kjeller anbefales det ikke å lagre organisk utstyr som ikke tåler fukt.

Overvåk kjeller jevnlig.

Kostnadsestimat omhandler noe utbedring av fuktopptrekk og råte i trevirke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot nord/vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er montert dampsperre mot bakken i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Krypkjellere betraktes som en risikokonstruksjon som bør inspiseres jevnlig.



Kryp Kjeller - 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ingen annen tilkomst til krypkjeller en visuell besiktigelse via ventiler i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler og etablere tilkomst til krypkjeller.



Innvendige trapper

Trapp til kjeller er en åpen malt rettløpstrapp i tre med håndlist på en side

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp fra byggeår ned til kjeller.

Det er ikke etablert rekkverk på en side.

håndløper på en side er lav samt stor åpning.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Oppgradering av kjeller trapp må påregnes for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendige trapper - 2

Trapp til 2. etasje er en kombinert sving- repostrapp med tette opptrinn. Trappen har malte overflater, eik trappe nese i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper - 2 - 3

Trapp til 3. etasje ble montert ny i 2010, svingtrapp med tette opptrinn, trappen er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

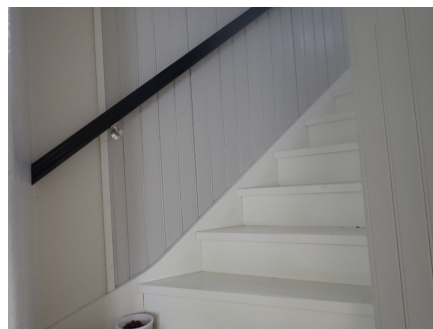
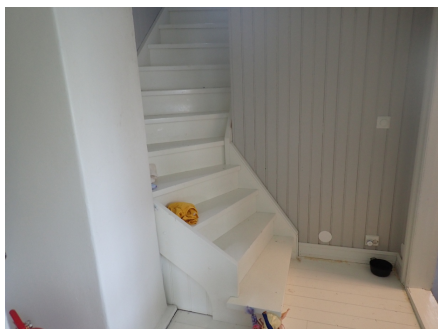
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er montert håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndløper på begge sider for å lukke avviket.



Innvendige dører

Innerdører er i all hovedsak malte ramtre speildører. 2- fløyet dør mellom vindfang og hall med farget glass. 2- fløyet skyvedør mellom stuer.

Vurdering av avvik:

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

Dører i kjeller fra byggeåret. innvendige dører som er preget av alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Noe justering må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefaler og monterer fuksikre materialer mot våtsoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 235 mm.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sluk er plassert i nedsenk ved ytterdør 235 mm lavere en underkant av dørterskel til tilstøtende kjøkken. Måler lite fall og svakt motfall fra underkant dørterskel mot kjøkken og resterende hovedgulv.

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.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tiltak for å sikre bruksvann og lekkasjevann må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kan ikke registrere membran ført opp bak forlist i overgang gulv/vegger.
Ingen synlig tettesjikt under dørterskeler.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Kostnadsoverslag omhandler tettesjikt mellom gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bygget mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er liggende heltømmer i delingsvegger.



2. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og malt panel med dokumentert våtromsmaling. Taket er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom i en del gulvfliser.

Måler 10 mm fall til sluk under badekar fra underkant terskel dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Anbefaler og gjøre tiltak som reduserer faren for at lekkasjevann når ut i tilstøtende rom.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

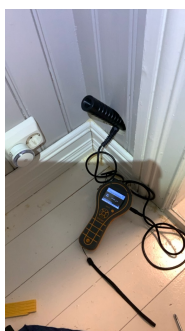
Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Mulighet for inspeksjon av innbygget sisterner på vegghengt toalett via løst lokk på toppen av kasse til sisterner.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende gang. 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 kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og stekeovn. Innredning har normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRØM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Mangler tilluftspalte og mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaler og etablere tilluftsspalte og mekanisk avtrekk, for å lukke avvik.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Synlig del av inntaksrør i kobber. Innvendige vannledninger av rør i rør system, fordelerskap er plassert på det største badet i 2. etasje. Kobberrør til klosett i 1. etasje. Rør i rør system ble montert i 2010 iht tidligere takstrappport.

Hovedstoppekrane er plassert i vaskekjeller.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra de eldste registrerte kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

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

Noe oppgradering av vannrør må påregnes.



Hovedstoppekrane er plassert i vaskekjeller.



TG 1 Avløpsrør

Innvendig i boligen er avløpsrør i all hovedsak av plast, avløpsrør under kjellergulv samt utvendig nedgravde avløpsrør ble ikke skiftet i 2010 iht tidligere takstrappport.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon, bruk og tetthet på befaringsdagen.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe lufttil vann.

Montert luft til vann varmepumpe. Vannbåren i hele 1. etasje. 5 viftekonvektorer er tilknyttet varmeanlegget.

Vannbåren varme i golv på begge bad i 2. etasje.

Termostatstyrte soner for golvvarme, trådløs styring. Anlegget er fra 2010 med oppgradert varmepumpe i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvann til forbruk via luft til vann varmepumpe.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskap er plassert i vaskekjeller, skapet inneholder automatsikringer og strømmåler, dette skapet ble montert i 2010. Underfordeling er plassert i trapp til 2. etasje, skapet inneholder automatsikringer, totalt 18 kurser.

Hovedsikringer er plassert i kjeller, 3 x 80 amp.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert nytt sikringsskap i kjeller i 2010. Montert ny strømmåler i 2017. Montert Elbil-lader i 2022. Samsvarserklæringer er lagt på boligmappa samt QR kode i sikringsskap.

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

Elanlegg med utført kontroll og lukket avvik.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i kjeller



Sikringsskap i 2. etasje

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparater iht forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1913.

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.

Synlige tegn til nedsatt funksjon på drenering i kjeller. Dette i form av malingsavskallinger og pussavskallinger, forhøyede verdier ved fuktsøk på golv. Erfaringsmessig vil drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Fremtidig levetid kan ikke garanteres. Det presiseres at det ikke er kjent om det er lagt drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ved annen bruk av kjeller, må det utføres tiltak med utvendig drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av pussede gråsteinsmurer og pussede murer i tegl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Saltutslag og malingsavskallinger på pussede vegger.

Ett riss i murpiss mot nord/vest ble oppgradert i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler og holde grunnmur under oppsikt ut fra lader og manglende fuktsikring på utsiden.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 0 Terrengforhold

Tomten er i all hovedsak flat med noe forhøyet terreng mot sør.

Eier opplyser følgende om tomten: Fjernet «vill-niss» og trær, bygd terskler i naturstein, lagt 200 kvadratmeter skiferstein, bygd drivhus (med strøm) og hagedam i 2017



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1913. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1913. 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.

Det knyttes en del usikkerhet til utvendige nedgravde vann og avløpsledninger, det er ikke kjent hvilket materiale disse er av, alder er heller ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

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

Registrerer ikke noe avvik i vanntrykk eller avløpsvann ut fra boligen ved tapping på toaletter.

Men pga alder på utvendig vann og avløp må oppgraderinger påregnes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrapport

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje med støpt plate på mark. Yttervegger av murte leka blokker i varierende høyder, bindingsverksvegger over leka vegger.

Takkonstruksjon i saltaksform med prefabrikkerte W- takstoler. Taktekking med betongtakstein, vinds kier og dekkbord av tre.

Utvendige veggkledninger av pusset leca og tømmermannspanel. Synlig fuktsikring av vegger under terreng. Adkomst via leddheiseport med automatisk åpner.

Montert gulv på hems. Liten lembru som tilkomst.

Tilbygg på garasje montert i 2019 for hensetting av tilhenger. Lav takhøyde som er under 1,9 m.

Takterrasse over tilbygg med tilkomst via utvendig trapp.

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



Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Tilbygg til garasjen (for bilhenger) med takterrasse på toppen.
2017	Ombygging	Bygd stort lagringsrom med tilgang via lem-bru i 2. etasje.

Hybelhus



Anvendelse

Utleie 5 hybler

Byggeår

1988

Kommentar

Ombygget eksisterende bygg til hybelhus, ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Støpte grunnmur med innslag av større gråsteiner. Ubehandlet betong på vegger i kjellerdelen.

Støpt dekke over kjeller mot 1. etasje. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje av trebjelkelag.

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret.

Takkonstruksjon med åstak på sperrebukker, forøvrig lukket varmtakskonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein. Vindskier og vannbord av tre.

Koblavinduer med horisontal sprosse, fastkarm øverst og topphengslet åpningsfelt nederst. Gjennomgående sprosser i ytterste glasslag.

Utadslående og uisolert ytterdør av eldre årgang. Døren er malt og har integrert enkelt glass med gjennomgående sprosser.

På golv er det i all hovedsak banebelegg, hovedsaklig lagt i 2010. På vegger er det i all hovedsak malt glassfiberstrie, siste gang oppmalt i 2010. Synlige golvbjelker mot overliggende golvbord mot 2. etasje. Ubehandlet panel i himlinger i 2. etasje.

Enkel plassbygd trapp i impregnerte materialer til hovedinngang, fundamentert på støpte søyler.

Innvendig trapp er en åpen svingtrapp i malt utførelse, barnesikring under inntrinn.

Teglsteinspipe med lufteløp, omstøpt i etasjeskiller. 4 synlige sider i 1. etasje som er pusset og malt. 3 synlige sider i 2. etasje som er pusset og malt. Fuget tegl med innmurt fotbeslag over tak. Sotluke er plassert i hall. Det er ikke montert ildsted til pipe.

Synlig del av inntaksrør i kobber, synlige innvendige vannledninger av kobber. Synlige innvendige avløpsrør av plast.

Hovedstoppekrane er plassert i vaskerom.

Varmtvannsbereder på 194 liter av ukjent alder plassert på vaskerom.

Elektriske varmekabler i vindfang, bad, wc og 3 hybler i 1. etasje.

Sikringsskap er plassert i vindfang, skapet inneholder skrusikringer og strømmåler. Hovedsikringen er plassert i et eget skap under sikringsskap.

Kombinert bad/vaskerom hvor det ble montert nytt dusjkabinett i 2010.

Vinylbelegg på golv, malt glassfiberstrie på vegger, åpent bjelkelag mot 2. etasje med ubehandlede åser og underside golvbord.

Innredet med skyllekar i stål, opplegg for vaskemaskin samt et dusjkabinett.

Bad/vaskerom har avløp i plastsluk i golv, belegg er ført ned i sluk og klemt under slukens klemring. Rommet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg, ingen tilluft.

Toalettrom med vinylbelegg på golv, malt strie på vegger, åpent bjelkelag i himling. Innredet med golvmontert klosett og servant.

Rommet har naturlig avtrekk via kanal til pipas lufteløp, ingen tilluft.

Bad som ble pusset opp i 2022, montert nye baderomsplater og nytt blandebatteri.

Støpt golv med varmekabler. Våtromsbelegg på golv med oppbrett på vegger, åpent trebjelkelag mot 2. etasje med ubehandlede golvbjelker og underside av golvbord.

Dusjnisje med baderomsplater på vegger, dusjforheng og veggmontert dusjgarnityr.

Avløp til plastsluk i golv, belegg er ført ned i sluk og klemt under slukens klemring. Forøvrig 2 stk servanter montert på vegg.

Naturlig avtrekk via ventil i vegg, ingen tilluft.

Fallforhold i golv mot sluk samt overrenningshøyde mot tilstøtende er målt til 25 mm.

Felles kjøkken som ligger i et hjørne av felles oppholdsrom.

Vinylbelegg på golv, malt strie på vegger og ubehandlet panel i himling. Belegg på vegg over oppvaskbenk og komfyr.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og malte slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag i stål. Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter over komfyr. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

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



Tilbygg / modernisering

1988	Modernisering	Hybelhuset er opprinnelig oppført i 1913, bruksendring på uthus til hybelhus i 1988.
2018	Modernisering	Nye hvitevarer kjøkken.
2022	Modernisering	Ny baderomsinnredning og nye baderomsplater på badet. Nytt røropplegg på bad
2023	Modernisering	Bygd takoverbygg på platting. Nytt inngangsparti på baksiden av hybelhus som gir mer skjerming.
2025	Modernisering	El-tilsyn både i hybelhus – avvik lukket og rapportert

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

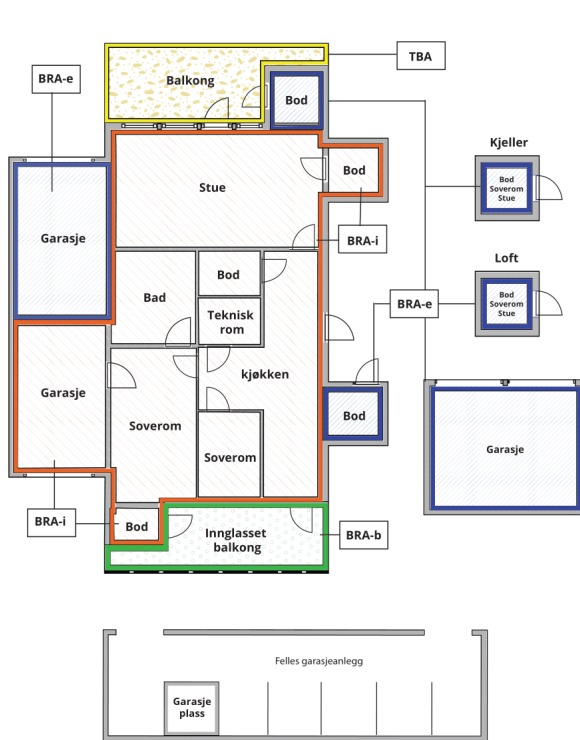
Hva er måleverdig areal?

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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller						8	8
Kjeller	46			46			46
1. Etasje	129			129	74		129
2. Etasje	116			116	7		116
3. Etasje	61			61		20	81
SUM	352				81	28	380
SUM BRA	352						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
Kjeller	Vaskekjeller, Bod 2, Bod 3		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Stue 2, Stue/soverom		
2. Etasje	Gang, Bad, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Stue, Garderobe, Kott		
3. Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Kott, Kott 2		

Kommentar

Krypkjeller har kun en luke for tilkomst. Romhøyde har areal med lav himlingshøyde.
Det er også en krypkjeller mot vest, her er det ikke tilkomst og derfor ikke medtatt i arealberegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er i all hovedsak iht byggetegninger fra byggeår, men foreligger noe endringer på bruk av rom og noen mindre justeringer av delingsvegger.

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 håndverkertjenester på hovedbolig, dette er oppsummert under punkt modernisering. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i 3. etasje har ikke godkjent bredde i forhold til rømning.

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)	Innglasert balkong (BRA-b)				
1. Etasje		32		32		8	40
Hems						28	28
SUM		32				36	68
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, Bod		
Hems	Lagerrom		

Kommentar

Hems har ikke målbar takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetillatelse på garasje, men det er ikke fremvist oppdaterte tegninger.

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:

Hybelhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)				
Kjeller						16	16
1. Etasje	76			76	23		76
2. Etasje	59			59		17	76
SUM	135				23	33	168
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom	
1. Etasje			
2. Etasje			

Kommentar

Kjeller med utvendig adkomst. Ikke måleverdig grunnet lav høyde.

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: Noe enkelt rør-arbeid samt montert ny baderomsinnredning på baderom. Bygd takoverbygg på platting på hybelhus.

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	284	67
Garasje	0	32
Hybelhus	135	0

Kommentar

Enebolig

Hybelhus

Kjeller med utvendig adkomst. Ikke måleverdig grunnet lav høyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Lars Bendik Austmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	12		0	1333.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjeftevegen 7 A

Hjemmelshaver

Austmo Lars Bendik, Ryan Mildri Austmo

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	533		0	101.8 m ²	Eier	Eiet

Adresse

5006/189/533/0/0

Hjemmelshaver

Austmo Lars Bendik1 / 2Skjeftevegen 7A, 7713
STEINKJERHJEMMELSHAV
08/02-1983Ryan Mildri Austmo1 / 2Skjeftevegen
7A, 7713 STEINKJERHJEMMELSHAV

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Skjefte, ca. 1 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomskole og videregående skole. På eiendommen ligger en eldre herskapelig bolig i 2,5 etasje med kjeller under deler av boligen. Hovedinngang i 1. etasje mot øst, biinngang i 1. etasje mot nord, utgang til luftebalkong fra trapperepos til 2. etasje mot øst, utgang til takterrasse over karnapp fra soverom i 2. etasje. På eiendommen ligger og et hybelhus i 1,5 etasje med tilsammen 5 hybler med felles kjøkken, oppholdsrom og sanitærrom. Felles inngang i 1. etasje mot nord. På eiendommen er det og oppført en frittstående garasje.

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

Eiendommen er solrik, hovedsaklig med utsikt til omkringliggende bebyggelse, noe utsikt mot Byafjellet i nord. Opparbeidet og beplantet tomt. Asfaltert gårdsveg og gårdsplass med god plass til parkering. Stor tomt opparbeidet med plenarealer og beplantninger, hekk og busker i mot naboer og veg, gjerde mot Skjeftevegen. Uteplass i hage med en impregnert platting lagt rett på grunnen. Tomt med gårds/br nr189/533 ble kjøpt til fra Steinkjer kommune i 2025. Tomta er nå på ca 1500 kvadratmeter

Tinglyste/andre forhold

Erstatning for ødelagte brønner, Skjeftejordet. Dette omfatter fritak for å betale vannavgift i fremtiden til Steinkjer kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	09.05.2016		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.05.2025		Gjennomgått		Nei
Skriv på hva som er oppgradert i perioden 2017- 2025.	15.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	23.05.2025	
3	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UF1735>

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