

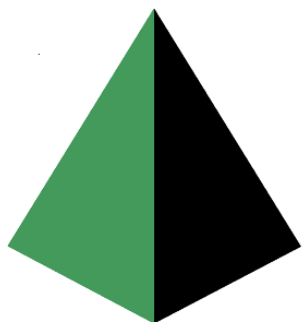
# Tilstandsrapport

📍 Brevigvegen 8, 7716 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

# gnr. 189, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



# TAKST

midt  
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 14432-1972

Referansennummer: HJ1373

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb

Vår ref:



TAKST  
midt  
T a k s t o g E i e n d o m



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



### Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Konklusjon:

Boligen opplyses å være oppført i 1952 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

## Bygningsbeskrivelse:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller.  
Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerstein.  
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med liggende kledning.  
Taket er et saltak og er tekket med betongstein.  
Vindu med isolerglass.

## HOVEDKONKLUSJON

Normalt godt vedlikeholdt og oppusset eiendom.  
Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.  
Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

2.etg.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling på loftet.

Endring på planløsning, etablert et vaskerom i 2.etg.

1.etg.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.

Inntegnet spisekrok er ikke etablert.

Endring vegger ved gang og toalettrom.

Kjeller.

Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i kjelleren.

Avdeling vegg stue / kjøkken er fjernet.

## Bod

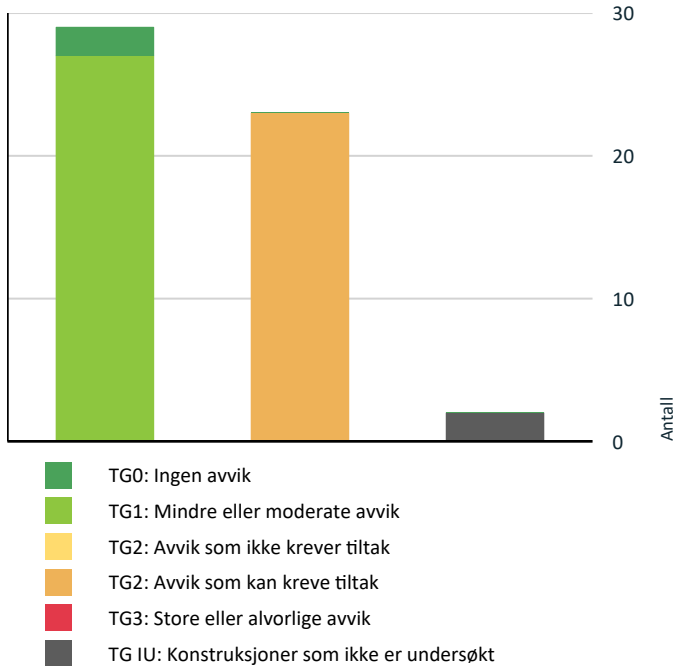
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT






















 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Kjeller > Kjøkken / stue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1952

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2008

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein.  
Ukjent type undertak.  
Bemerkes om at takteking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Registrert at taktekingen er mosegrodd, dette er uheldig med tanke på at mosen frakter fukt til underliggende konstruksjon samt forkorter levetiden på ytterteking.  
Manglende ferdigstilling med kapping av takstein i gradrenner.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Fortløpende vedlikehold og utbedringer.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall, koblet til avløp i grunn, videre utførelse og tilstand under jordbandet vites ikke.  
Beslag er av metall.  
Heldekkende pipebeslag over tak.

**Årstall:** 2010

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.  
Boligen er utvendig kledd med liggende kledning.  
Det opplyses at boligen ble etterisolert i 2005, opplyst i tidligere Boligsalgsrapport.

### Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen i skråhimlinger og i entre er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll.  
Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent.  
Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppørt av sperrekonstruksjon.  
Isolert i undergurter mot 2.etasje.  
Undertak av tro.  
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.  
Det er etablert et balansert ventilasjonsanlegg på kaldloftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Musfeller registrert på kaldloftet.  
Fuktmerker på gulv ved ventilasjonsanlegget.  
Eldre fuktmerker rundt pipa, ingen fukt ved målinger på befaringsdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres løpende observasjon av takkonstruksjonen.

## TG 1 Vinduer

Boligens vinduer med isolerglass. fra 2011 og 2005.  
Enkelte vinduer trenger enke justering.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Ytterdør 1.etg.  
Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass.

Ytterdør kjeller.  
Ytterdøra er ei tredør i malt utførelse med isolerglass fra 2002.

Balkongdør.  
Balkongdøra er ei heve skyvedør med isolerglass fra 2021.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og treplattinger fra 2020.  
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.  
Terrassen har rekkverk med stående spiler.  
Trapp ned til terreng.

Takoverbygg over balkongdøra etablert i 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter, enkelte steder, målt høyde er på 0,87 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.  
Mangler sikring ved lysgraver på nedre nivå.  
Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningsfaglige vurdere opp mot dagens regelverk.  
Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp kjellernedgang.

Utvendig adkomst til kjeller via plasstøpt sidevanger i betong, trapp av impregneret materialer.

Selger opplyser at det er sluk i bunn av trappa.

Takoverbygd.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende håndløper på vegg.

Lavt rekkverk i toppen av trappa.

Skjevheter i murkonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er behov for utbedringer, dette med tanke på sikkerhet.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

2.etg.

Gulv- Parkett, flis, belegg.

Vegger- Panelplater, våtromsplater, flis.

Himling- Malt panel / MDF panel.

1.etg.

Gulv- Flis.

Vegger- Panelplater, malt overflate.

Himling- Malt panel / MDF panel.

Kjeller.

Gulv- Flis.

Vegger- Panelplater, pusset murvegger, flis,

Himling- Malt panel / MDF panel.

## TG 2 Overflater - 2

Laminat stue / kjøkken 1.etg.

Laminat stue / kjøkken og soverom kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert oppsvelling i skjøter på laminat.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Gulv fungerer med disse avvikene men anbefales utbedret dette med tanke på lette renhold.

Utbedringer må påregnes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Lokale ujevnheter.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

# Tilstandsrapport

## 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.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Radon

Selger opplyser om følgende:

iflg egenerklæring fra 2012 er det utført radonmåling. Innenfor anbefalt, ingen tiltak nødvendig - 30.10.2012

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipa er en teglsteinspipe.  
Det er etablert to ildsteder i boligen.  
Sotluke etablert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid på pipa er nådd.  
Registrert sprekk i pipa kjeller, sprekk sjekket av feier 18.02. 2025 ok i følge han.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipa har oppnådd en høy alder og en må påregne renovering av pipa i nær fremtid.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleren er innredet med utforede vegger mot grunnmuren.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak utforede vegger er ikke konstruksjonen i sin helhet kontrollert. Utforede og kledd yttervegger i kjellere / underetasjer er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom i kjelleren og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.  
Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Ved piggmålinger i utforet vegg på soverom ble det registrert forhøyede fuktverdier noe som indikerer på fuktig trevirke og skjulte skader kan ikke utelukkes.

En kan ikke utelukke at det er skjulte skader og høye fuktverdier i andre utforede/oppforede konstruksjoner i kjelleren.

Til opplysning:

Ut i fra opplysninger med drenering rundt bygget er dette fra 2005.

Det er viktig med fortløpende vedlikehold av drenering rundt boligen da det er rom under terreng med utforet vegger mot grunnmuren, det vil være naturlig med fuktvandring i grunnmur som følge av svikt / aldringsslitt drenering og fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjon av rom under terreng anbefales.

Ut i fra registrerte forhold med avvik innenfor utforet vegg må en påregne utbedringer av kjelleren.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp.  
Innvendig trapp fra 1.etg. til 2.etg. er ei tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler håndlist på vegg.  
Åpninger i rekkverk er over 10. cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.

## TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendig dører er profilerte dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.  
Boligens innvendig dører er kjelleren er profilerte malte dører.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malt panel / MDF panel i himling.  
Rommet inneholder åpen dusj med glass dører, vegghengt wc med innebygd sistene og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.  
Varmtvannsbereder og fordelingsskap vann.  
Det er sluk av plast type med fall til denne.  
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Badet har oppnådd en alder på 17 år, forventet levetid for membran med flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert hull i flis på vegg inne i dusjsonen, tettet med en type fugemasse.  
Membran er brutt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler etablere et dusjkabinett med tett bunnramme og vegger samt kontrollert avrenning fra dette, videre bør det utføres jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.

### KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Registrert skade i en flis på gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv fungerer med dette avviket.

## KJELLER > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## KJELLER > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet.

Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.

Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.

For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørblad ved terskel.

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjoner av mur rundt våtrommet.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og malt panel / MDF panel i himling.

Rommet inneholder åpen dusj kabinett med dører og tett bunnramme, vegghengt wc med innebygd susterne og heldekkende servant i innredning.

Det er sluk av plast type med fall til denne.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i himling, liten / ingen tilluftsmulighet ved terskel.

# Tilstandsrapport

Badet har oppnådd en alder på 17 år, forventet levetid for membran med flislagte overflater i våtrom ligger på 10-20 år, alt etter bruken og bruksfrekvensen.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2008

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Registrert at bunn av dusj-vegger er tett, dette er uheldig med tanke på lekkasjevann i fra andre vanninstallasjoner på badet ikke renner ned i sluket. Som et forebyggende tiltak bør det vurderes å etablere en slisse / drengåpning i bunnramma.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra gang, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet har belegg på gulv med oppbrett på vegg, våtromsplater på vegger og malt panel / MDF panel himling.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er sluk av plast type med ingen fall til denne.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i himling, tilluftsmulighet via dørterskel.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen fall til sluk.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra gang, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN / STUE

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppsvellinger i bunn av benkeskap.  
Avflassing på skapfronter.  
Mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør-system vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer.

### KJELLER > KJØKKEN / STUE

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.  
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass til et kjøleskap.  
Integrerte hvitevarer.

(Oppsvellinger skjøter på gulv kjøkken, se punkt innvendig overflater)

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.  
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrom.

Innredet med et vegghengt wc og vask over skap.

Avtrekk via ventil i himling, tilluftsmulighet via dørterskel.

Varmtvannsbereider og fordelingskap vann innenfor skyvedør.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber og plastrør (rør i rør system).

Innvendig hovedstoppekrane etablert i kjeller.

Vannmåler.

Fordelingskap vann med kontrollert avrenning etablert på toalettrom 1.etg. og på bad kjeller.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mangler tettemuffer i enden av varerør inne i benkeskap kjøkken kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er behov for etablering av tettemuffer i enden av varerør.

### TE 1 Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TE 2 Ventilasjon

Boligen ventiler via balansert ventilasjonsanlegg plassert på kaldloft.

Filter opplyses byttes en gang i året.

Siste filterbyte opplyses være utført 2024.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden vifta fungerte på befaringsdagen, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TE 1 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i 1.etg.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### TE 2 Varmesentral - 2

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i kjelleren.



# Tilstandsrapport

Selger opplyser at siste service på varmepumpa ble utført i 2024 samt enkelt vedlikehold av eier selv.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Utføre nærmere kontroll av varmepumpa.

## TE1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 1.etg etablert på toalettrom 1.etg. produksjonsår 2010 berederen rommer 198 liter.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TE1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder kjeller etablert på bad produksjonsår ukjent, berederen rommer 194 liter.

## TE2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er to sikringsskap i boligen.  
Sikringsskap 1.etg. er plassert i gang.  
Skapet inneholder sikringer og måler.

Sikringsskap kjeller etablert på soverom.  
Skapet inneholder sikringer og måler.

Det ble utført en stikkprøvekontroll fra det lokale el-tilsyn 24.10.2024.  
Avvik i rapport lukket 12.02.2024.

### Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Selv om det blir utført en utvidet EI-kontroll med ingen avvik avdekket ved kontroll har det elektrisk anlegg oppnådd en høy alder noe som tilsier at det kan oppstå feil ved anlegget.  
Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en EI-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.**

## TE 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.*

Tilkoblet alarmselskap.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

## TE 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuksikring og drenering rundt boligen utover drenering og fuksikring av grunnmur opplyses å være skiftet i år 2005 rundt hele boligen.  
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

# Tilstandsrapport

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Årstell: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong og lettklinkerstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid er passert / nådd på eldre del av grunnmuren.  
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

På grunn av utforede veggkonstruksjoner i kjelleren, begrenses besiktigelsen til å omfatte synlige deler av grunnmur over terreng samt visuell kontroll av utforede veggoverflater på innsiden av grunnmuren. se forøvrig rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur av naturstein.

## TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående.

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Årstell: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

#### Vedlikehold

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Boden har støpte gulv på grunn.  
Veggkonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning.  
Taket er et saltak tekket med betongstein.  
Vinduer av tre med isolerglass.  
Dører er ferdig overflatebehandlet fra leverandør.  
Renner, nedløp og beslag av metall.  
Boden opplyses være isolert.  
Boden inneholder to rom.

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

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2009

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

#### Vedlikehold

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Garasjen har støpte gulv.  
Veggkonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning.  
Taket er et saltak teknet med betongstein.  
Leddport av metall med portåpner.  
Vinduer av tre med enkelt glass.  
Dør av tre i malt utførelse.  
Renner, nedløp og beslag av metall.  
Lagerplass over garasjen.

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

# 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 garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	62			62	
1.Etasje	68			68	160
Kjeller	61			61	
<b>SUM</b>	<b>191</b>				<b>160</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		
1.Etasje	Kjøkken, Toalettrom, Stue, Gang, Entré		
Kjeller	Bad, Kjøkken / stue, Soverom, Soverom 2, Entré		

### Kommentar

Det er registrert en boenhet i boligen. Det er en utleieleilighet i kjelleren (2 hybler)  
Det finnes ingen Seksjoneringstillatelse i kommunens sine arkiver.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 2.etg.  
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling på loftet.  
Endring på planløsning, etablert et vaskerom i 2.etg.

1.etg.  
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.  
Inntegnet spisekrok er ikke etablert.  
Endring vegger ved gang og toalettrom.

Kjeller.  
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i kjelleren.  
Avdeling vegg stue / kjøkken er fjernet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

Balkongdøra og takoverbygg fra 2021.  
El-billader fra 2024. Div. el-arbeid i forbindelse med lukking av avvik etter el-kontroll.  
Terrasse og treplattinger fra 2020.  
Luft til luft varmepumpe i 1.etg. fra 2024.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar: To soverom i 2.etg. er under 7 m2.

I følge Teknisk forskrifts krav til rom for varig opphold må rom ha et volum på minst 15 m3.  
Rom for varig opphold skal ha en takhøyde på minimum 2,4 m. Det anbefales at rommet er minst 7 kvm stort.  
Rommet skal ha vindu og utsyn.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, Bod 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		36		36	
<b>SUM</b>		<b>36</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Nyere håndverkstjenester

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

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	191	0
Bod	0	18
Garasje	0	36

### Kommentar

Enebolig Areal rom under trapp er medregnet som p-rom i denne rapporten.

Bod

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Ronny Renbjør Klepp	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	102		0	1105.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brevigvegen 8

### Hjemmelshaver

Klepp Ronny Renbjør

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bolig beliggende på Skjefte, ca 2 km fra sentrum av Steinkjer med utsikt mot Guldbergaunet.  
Gangavstand til Campus med ungdom, videregående skoler og idrettsanlegg. 5 minutters gange til nærbutikk.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 210 000	2013

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2025		Gjennomgått		Nei
Fasadetegninger redskapsbod	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tillatelse til oppføring av garasje.	10.06.2010		Gjennomgått		Nei
Tillatelse to oppføring av tilbygg	14.04.2005		Gjennomgått		Nei
Garasjetegninger	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest Tilbygg	17.11.2012		Gjennomgått		Nei
Eiendomsrapport	06.02.2025	Det er registrert en boenhet i boligen. Det er en utleieleilighet i kjelleren (2hybler)	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	06.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest for oppført bod og takoverbygg	08.05.2019		Gjennomgått		Nei
Kommunen godkjenner at gjerde blir oppført mot skråning	04.08.2020		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.02.2025	
2	20.02.2025	
3	06.03.2025	

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren bak. Dette er 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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 ulike definisjoner 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/personvernerklæring/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/HJ1373>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon