

# Tilstandsrapport

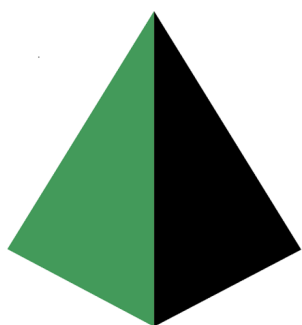
 Våningshus

 Dalbygdvegen 151, 7730 BEITSTAD

 STEINKJER kommune

 gnr. 401, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 462 m<sup>2</sup> BRA-i: 417 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 25.09.2024

Oppdragsnr.: 21901-1244

Referansenummer: EL1818

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen

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 befaringsdatoen, 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

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 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 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.

! 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

Taksert objekt er et våningshus over 2 etasjer pluss kjeller og loft, opplyst oppført i 1908 og tilbygd i 1948. Boligen har grunnmur av betong og gråstein, og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med betongstein.

## HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Det må påregnes kostnader for vedlikehold og oppgraderinger.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Våningshus - Byggeår: 1908

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm, luft-til-luft varmepumper og vedfyring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

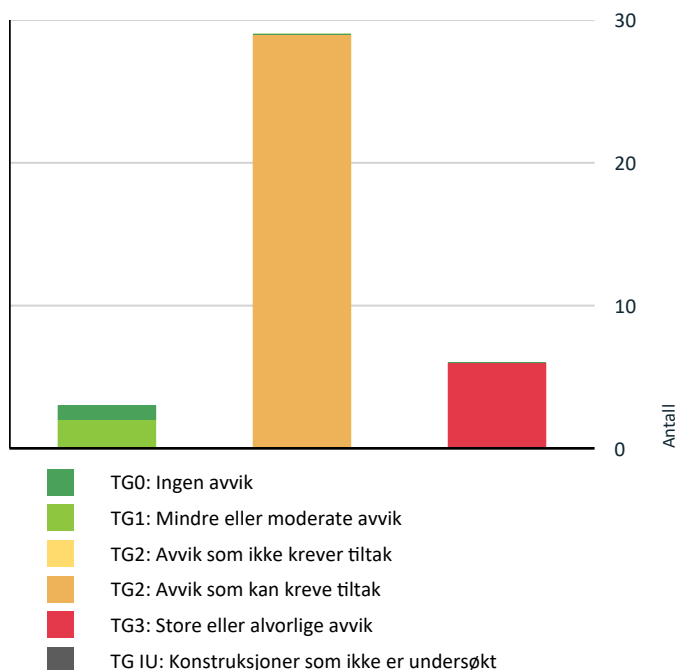
### Våningshus

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

Enkelte endringer i planløsning i forhold til byggemeldte tegninger.

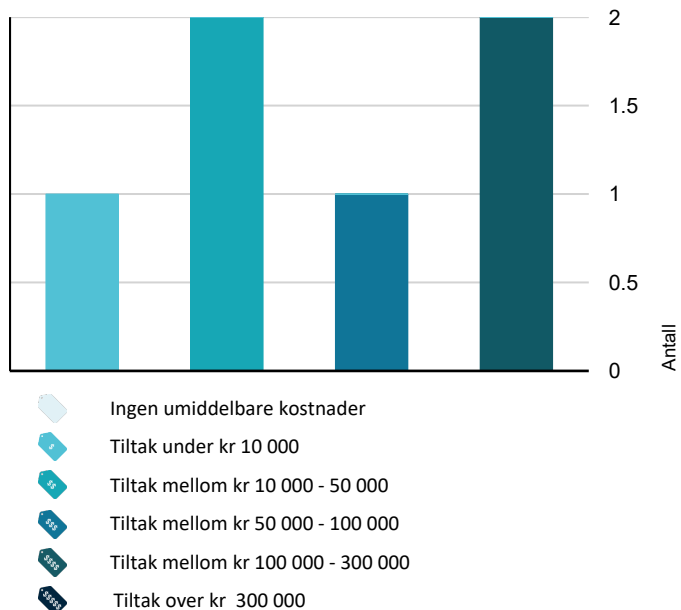
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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.

Bemerkes om at det er kun våningshuset som omfattes av oppdraget, for øvrige bygninger henvises det til tidligere utarbeidet landbrukstakst for eiendommen. Øvrige bygninger på eiendommen består av en tidligere driftsbygning og et redskapshus, begge fremstår som renoverings- eller saneringsobjekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje kårleilighet > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje kårleilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje hoveddel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. etasje kårleilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje kårleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje hoveddel > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje hoveddel > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS

**Byggeår**  
1908

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein, jfr. opplysninger i tidligere rapport fra 1990. Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på tekking. Stedvis mosebegroelse. Skader i enkelte taksteiner. Det er ikke etablert takstige eller snøfangere etter gjeldende krav.

**Konsekvens/tiltak**

- 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:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak må påregnes.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, stedvis begroelse i takrenner. Skjevheter, ujevnheter og deformasjoner i renner og nedløpsrør.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

### Veggkonstruksjon

Boligen er kledd med tømmermannskledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Mangelfull lufting bak kledning. Bunnstokk hindrer luftespalte. Oppbygging med evt. krysslekting bak kledning er ikke kjent. Stedvis forhøyede fuktnivåer i bunnstokk.

Kledning ligger lavt mot terreng på tilbygd del. Dette medfører økt fare for fuktopptrekk og påfølgende skader. Det er registrert økende værslitasje på overflater på utsatte områder.

Overganger mellom tak- og veggflater er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner krever jevnlig observasjoner og vedlikehold. Mangelfull beslagsløsning mot tak og vegg på inngangspartier.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med sperrer og åser. Undertak av trebord. Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelige skjevheter og nedbøyninger i takkonstruksjonen. Stedvis fuktpåkjent trevirke med misfarginger og spredte råteskader. Forhøyede fuktnivå i undertak og trekonstruksjoner rundt piper. Manglende undertak på enkelte felt. Spor etter aktivitet av mus på loftet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

## Vinduer

Vinduer er i all hovedsak åpningsvinduer med koblaglass. Jfr. opplysninger i tidligere rapport er de fleste vinduer skiftet i 1990.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med påkjente karmen, foringer og omrammingen, avskalinger, misfarginger med svertesopp, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak i henhold til registrerte forhold. Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er tilregnelig med utbedringer.

## Vinduer - 2

Eldre, enkle vinduer i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vesentlig alders- og værslitasje på vinduer og karmen. Korrosjon i karmen/omrammingen. Enkelte knuste ruter. Vinduer ligger lavt mot terreng, fare for fuktinntrengning og skader.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede vinduer må påregnes utskiftet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1 TG 2 Dører

Hoveddel:

Utadslående ytterdør ved hovedinngang med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass.  
Utadslående eldre ytterdør ved biinngang med integrert glassfelt.  
Utadslående balkongdør på kjøkken med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet 1997.

Kårleilighet:

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje på dører, stedvise hakk og sår. Enkelte dører har stive pakninger, behov for justeringer og slitasjer i låsemekanismer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en takoverbygd terrasse. Denne er fundamentert på jordspyd, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Pulttakkonstruksjon innfestet mot yttervegg og oppstøttet på trepilarer. Tekket med profilerte plater. Tretrapp ved hovedinngang, samt støpte takoverbygde trapper ved biinngang og inngang kårleilighet. Eldre markterrasse ved kårleilighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Markterrasse ved kårleilighet har vesentlige skjevheter og påkjent trevirke. Provisorisk anlagt på paller og trevirke.

Takoverbygg på terrasse er anlagt rett mot ytterkledning. Dette er en skadeutsatt løsning med økt fare for fuktinntrengning i veggkonstruksjon. Lange spenn på takkonstruksjonen. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Det er ikke etablert rekkverk ved utvendige støpte trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Markterrasse ved kårleilighet har behov for vesentlige utbedringer og oppgraderinger.

Lokale utbedringer.

Rekkverk bør etableres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

## INNSENDIG

## 1 TG 2 Overflater

Gulv: Belegg, laminat, tregulv, teppe

Vegger: Panel, malte plater, våtromsplater, strie/tapet

Himlinger: Himlingsplater, panel

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert økende bruksslitasje på eldre overflater.  
Stedvise hakk, sår, oppsprekninger og skader.  
Betydelige skjevheter og ujevnheter.  
Stedvis knirk.  
Løst gulvbelegg på flere rom.  
Stedvis manglende og mangelfullt listverk/avslutninger.  
Stedvis heng i himlingsplater i 2. etasje.  
Gang i 2. etasje fremstår noe uferdig mtp innvendige overflater og overflatebehandling.  
Fuktpåkjent laminat med avskalinger og svellinger i vindfang.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

## TE 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert vesentlige skjevheter, svai og nedbøyninger.  
Stedvis mye knirk.  
Enkelte stolper og bærende konstruksjoner i kjeller med råteskadet og påkjent trevirke.

## Konsekvens/tiltak

- Andre 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.
- Trevirke med råteskader må utskiftes og utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TE 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.

## TE 2 Pipe og ildsted

Boligen har 3 piper.  
Sotluke er plassert på stue i 1. etasje, samt i kjeller, inspeksjonsluker etablert på loft.  
Det er installert vedovner på begge stuer i 1. etasje hoveddel, samt på stue i kårleilighet.

### Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at pipeløp er igjenkledd med lettklinkerblokker, og ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon.  
Det er registrert stedvise riss og oppsprekninger i overflater.  
Fuktmerker i himling ved pipeløp i 2. etasje i kårleilighet.  
Løs pakning på ovn i kårleilighet.  
Påkjent sotluke i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng har fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktutslag på samtlige vegg- og gulvoverflater. Saltutslag, avskalinger og misfarginger. Synlig fukt i flere kjellerrom. Riss- og oppsprekninger i overflater, samt skjevheter. Jfr. pkt. etasjeskiller vedr. råteskader i trekonstruksjoner i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i hoveddel er en svingtrapp med åpne stusstrinn.

Trapp mellom etasjer ved biinngang i hoveddel, samt trapp i kårleilighet er svingtrapper med lukkede stusstrinn.

### Vurdering av avvik:

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

Samtlige trapper mangler håndløper på vegg.

Lave rekkverk på trapp ved biinngang hoveddel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper og rekkverk bør utbedres og etableres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak en kombinasjon av heltre furu og formpressede dører i profilert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på dører, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer. Slitasjer i vridere og låskasser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## VÅTROM

### 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

## ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift: Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

Bad i 1. etasje av eldre dato.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med belegg, vegger har våtromsplater og himling har himlingsplater.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, et gulvmontert wc og dusjkabinett i hjørne.

Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Hakk, sår og svellinger på innredning. Svellinger og folieslipp/avskalinger i himlinger.

Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

Trapping i veggplater, stedvis mangelfull fuging mot bunnlist, misfarginger i fuger.

Stedvis sprik i plateskjøter. Enkelte plater er fuktpåkjente i nedre del.

En del skruer i overflater, dette medfører brutt membran/tettesjikt.

Ujevne fallforhold på gulv, med stedvis motfall fra sluk. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Knirk i gulv.

Rommet mangler mekanisk avtrekk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE HOVEDDEL > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert spor etter aktivitet av mus i vegg.

Ingen unormale fuktutslag registrert ved hulltaking.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## 2. ETASJE KÅRLEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift: Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom i 2. etasje i kårleilighet er av eldre dato.

Rommet har ikke gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med belegg, vegger har malte plater og himling har himlingsplater.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, et gulvmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Hakk, sår og svellinger på innredning. Svellinger og avskalinger i himlinger. Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstillende ikke dagens krav og normer for slik bruk.

Det er ikke benyttet fuktbestandige veggmaterialer, samt mangelfull tetting av overganger mellom gulv og vegg.

Stedvise misfarginger med svertesopp.

Åpne rørføringer med gjennomføringer i gulv anses som en risikokonstruksjon, økt fare for fuktinntrengning.

Ujevne fallforhold på gulv, med stedvis motfall fra sluk. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Rommet mangler mekanisk avtrekk, og har ingen tilluftsløsning.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2. ETASJE KÅRLEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert bruk av plast bak veggplater i vegg. Dette er en ugunstig løsning som medfører økt fare for kondensering og fuktskader.

Ingen tegn til skader eller forhøyede fuktnivå ved hulltaking. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør utbedres i forbindelse med oppgradering av badet.

## 1. ETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift: Byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom i 1. etasje av eldre dato.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med beleg, vegger har malte plater og himling har himlingsplater.

Innredet med en benkeinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke utført som tett våtrom etter gjeldende krav. Det er ikke benyttet fuktbestandige veggoverflater. Manglende forsegling av veggplater i bunn, samt ukjent vedr. tetthet i overganger mellom vegg og gulv.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

En del skruerull i overflater, dette medfører brutt membran/tettesjikt.

Ujevne fallforhold på gulv, med stedvis motfall fra sluk. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluftsløsning.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000**

## 1. ETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE KÅRLEILIGHET > KJØKKEN

#### TE 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje i kårrende er av eldre dato, ukjent etableringsår.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på innredning og overflater. Stedvise hakk og sår, samt enkelte svellinger.  
Enkelte fronter har behov for justeringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

### 1. ETASJE KÅRLEILIGHET > KJØKKEN

#### TE 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

### 1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

#### TE 2 Overflater og innredning

Kjøkken i hoveddel er opplyst oppgradert i 2016.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for et kjøleskap, for øvrig integrerte hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på innredning og overflater. Stedvise hakk og sår, samt enkelte svellinger.  
Stedvise misfarginger i fuger. Fuktpåkjent front ved oppvaskmaskin.  
Enkelte skrog og fronter har behov for justeringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE KÅRLEILIGHET > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom etablert under trapp i 1. etasje i kårleilighet.  
Det bemerkes at deler av rommet har lav himlingshøyde.  
Innredet med et gulvmontert wc og en vegghengt servant.  
Ingen ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ingen avtrekks- eller tillufts løsning.  
Økende slitasje på overflater og utstyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber, plast og galvanisert metall.  
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stedvis irr på rør.

Enkelte strekk med uisolerte vannrør i uoppvarmet kjeller, dette medfører økt fare for frost og kondensering.  
Alder og tilstand på vannrør og inntak kan medføre redusert trykk/vannmengde.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Nærmere undersøkelser anbefales.

### TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast og støpejern. Eldre støpejernssluk i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



# Tilstandsrapport

Selger har opplyst om at det er byttet kloakkrør i kjeller i 2023.  
Det bemerkes at det er registrert kloakklukt i kjeller, samt liggende fukt på gulv.  
Nærmere undersøkelser anbefales, utbedringsbehov kan ikke utelukkes.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## 🔧 TG 2 Ventilasjon

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilasjon ut over åpning av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## 🔧 TG 2 Varmesentral

Det er etablert 2 luft-til-luft varmepumper i hoveddel, samt 1 i kårleilighet.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## 🔧 TG 2 Varmtvannstank

2 Varmtvannsberedere er plassert i kjeller, disse rommer henholdsvis ca 200 liter og 142 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Eldre bereder ved kårleilighet.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast el-tilkobling.

## 🔧 TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 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 gang i 2. etasje.  
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Det er i tillegg et sikringsskap i gang i 2. etasje i kårleilighet.  
Skapet inneholder skrusikringer og måler.

Skap med hovedsikringer på loft.  
Jfr. opplysninger fra selger er det byttet hovedinntak på boligen i 2023.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

4. 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?

**Ukjent**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

11. 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 Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt følgende registreringer:**

**Deler av anlegget er av eldre dato, påkostninger og behov for oppgraderinger er påregnelig.**

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Stedvis noe mangelfull innfesting av ledninger.**

# Tilstandsrapport

## 🚩 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## 🚩 TG 2 Drenering

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

Evt. drenering er av eldre dato.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forhøyede fuktutslag på samtlige overflater i kjeller, samt saltutslag, misfarginger og avskalinger.

### 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.

## 🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong og gråstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vesentlige skjevheter.

Stedvise sprekkdannelse med synlige forskyvninger i kjeller. Tegn på jordpress.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

## ⚠ TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flate og lett skrånende.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales 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.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

## ⚠ TG 2 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.

Boligen er opplyst tilknyttet privat vannforsyning via Veldemelen Vasslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

## ⚠ TG 2 Septiktank

Boligen er jfr. opplysninger i tidligere rapport tilkoblet privat avløpsanlegg, med en septikkumme til hver boenhet.

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type, størrelse, alder eller tilstand på septiktanker og avløpsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

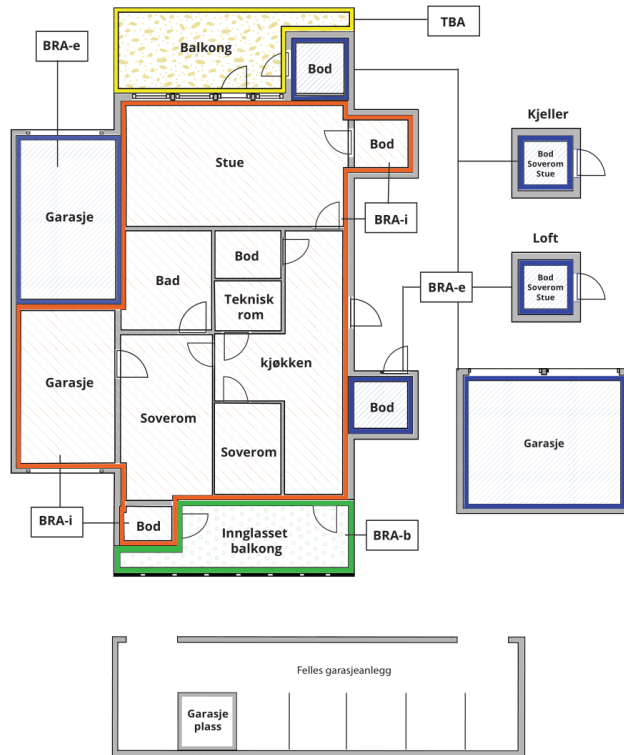
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Våningshus

### 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 hoveddel	123			123	34
Loft	76			76	
2. Etasje hoveddel	122			122	
Kjeller		45		45	
1. etasje kårleilighet	48			48	4
2. etasje kårleilighet	48			48	
<b>SUM</b>	<b>417</b>	<b>45</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>462</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje hoveddel	Vindfang , Bod , Gang , Bad , Vaskerom , Stue , Stue 2, Kjøkken , Vindfang 2		
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje hoveddel	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang 2, Gang 3, Stue , Gang 4, Soverom 5		
Kjeller		Uinnredede kjellerrom	
1. etasje kårleilighet	Gang , Toalettrom , Stue , Kjøkken		
2. etasje kårleilighet	Bad/vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

Bemerkes lav himlingshøyde i toalettrom under trapp. Hele arealet er medtatt som BRA i henhold til gjeldende måleregler.

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Vesentlige skjevheter i kjeller og på loft med varierende høyder, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning. Store deler av kjelleren har ikke måleverdig bruksareal pga lave himlingshøyder. Det bemerkes mye lagret på loft, begrensede inspeksjons- og kontrollmuligheter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Enkelte endringer i planløsning i forhold til byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagens krav til branncelleinndeling mellom boenheter er ikke ivaretatt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utbedring av avløp, samt nytt hovedinntak på el-anlegg.

### 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)
Våningshus	341	121

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	401	7		0	5929.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Dalbygdvegen 151

### Hjemmelshaver

Hatlinghus Espen

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende landlig til i Beitstad, like ved Dalbygdvegen.

Ca. 2 km. til Vellamelen, samt 20 km til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 300 000	2023



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.09.2024		Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.06.1991		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.1991		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.09.2024		Gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 befaringstidspunktet. 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 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.

# 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.
- 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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. 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/EL1818>

## 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