

Tilstandsrapport



Enebolig



Lerkehaugvegen 17 , 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 97, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 206 m²



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

Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 22588-1096

Referansenummer: GB1333

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 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.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847

Medansvarlig



Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller.
Boligen har grunnmur av betong og lettklinkerbetong.
Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med
tømmermannskledning.
Sperretek med saltakform, tekket med pappshingel.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av
selger:

- Bad renovert i 2022.
- Nytt sikringsskap og inntaksskap i 2021.
- Nytt kjøkken i 2021.
- Toalettrom pusset opp i 2025.
- Nye vann og avløpsrør i store deler av boligen i 2022.
- De fleste vegger i 1.Etg etterisolert 5cm med ny dampsperre,
eneste unntak er vegg mot sør og vegg i gang mot nord.
- El-bil lader montert i uthus.
- Nytt rekkverk på altan og ny trapp til hovedinngang i 2026.
- Utekrane for vann montert i 2025.
- De fleste overflater pusset opp, montert spotter i himling i
1.Etg.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke
nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom, med flere oppgraderinger de
senere år.
Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av
normal alder og bruksslitasje.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40
år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1952

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til luft varmepumpe.

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.

Tegninger er mangelfulle. Det er kun vist rominndeling for
tilbygg.

Tegninger for kjeller og 2.etg foreligger ikke.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt
boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er
byggegoddkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og
eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om
bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med
dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

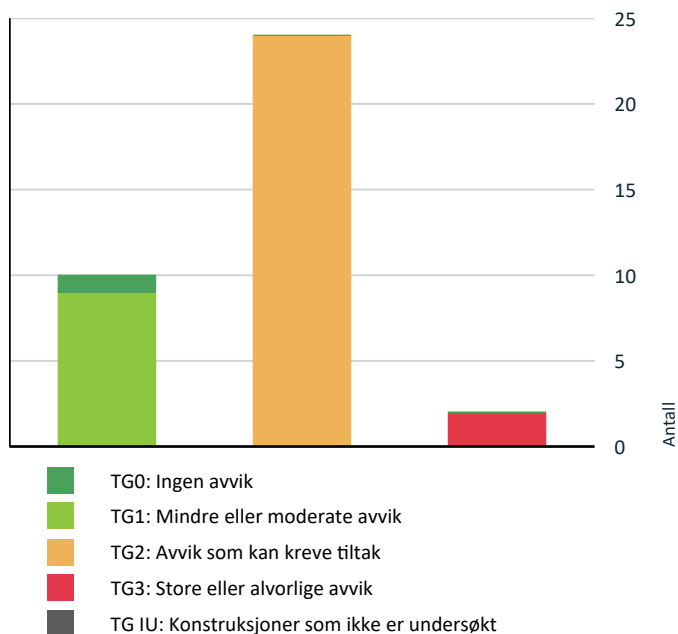
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt
boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er
byggegoddkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og
eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om
bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med
dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

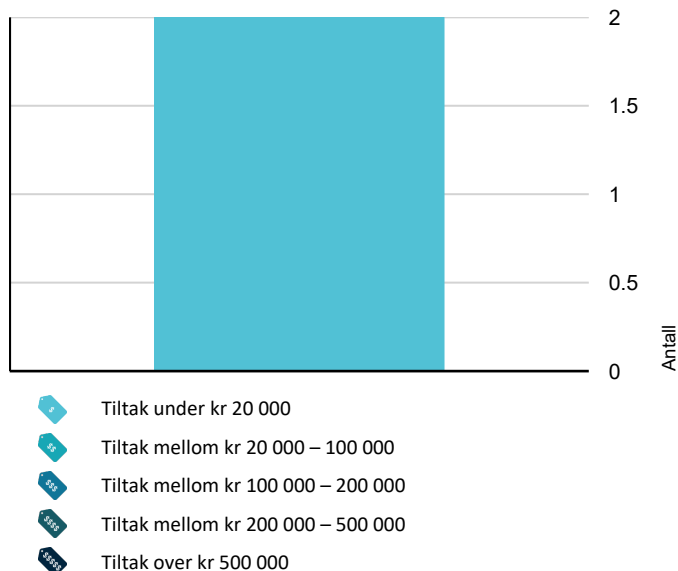
Sammendrag av boligens tilstand

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 årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg
------	---------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltapp, opplyst fra ca.2015.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Registrert mosevekst på taket, reduserer levetiden.

Stedvise værslitasjer på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se punkt om takkonstruksjon/loft for utfyllende info. Tiltak for taktekking og takkonstruksjon/loft er sammenfallende.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Renner og nedløp opplyst skiftet i 2015.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjoner fra byggeår. Utvendig kledd med tømmermannskledning.

De fleste yttervegger i 1.etg er opplyst etterisolert 5cm innvendig. Vegg mot sør og vegg i gang mot nord er ikke etterisolert.

Vurdering av avvik:

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

Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp.

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

Enkelte utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Enkelte deler av kledningen har oppsprekninger/avskallinger og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Alder på yttervegger ligger på 74 år. Faren for skjulte skader øker ved alder. Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lite krypeloft i øvre del, luke i himling på gang 2.etg.

Oppbygd med plassbygde sperrer, isolert i flat himling/undergurt mot loftet.

Undertak av tretto.

Deler takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråhimlinger mot loft, 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:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert en del misfarginger og muggsopp på undertak.
Piggmålinger i taktro viser verdier over 30%, dette betraktes som fuktig trevirke.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0-16% betegnes som tørt trevirke.
16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Generelt klam luft på kaldloftet ved befaring. Dårlig ventilering av slike konstruksjoner øker faren for kondens og fuktrelaterte problemer med sopp og råte.
Registrert svanke i takkonstruksjon ved utvendig inspeksjon av taket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eier har i etterkant av befaringen utbedret ventileringen, dette for å sikre bedre luftgjennomstrømning.
Jevnlig kontroll og fortløpende observasjoner anbefales.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2-lags isolerglass stemplet 2008, 2006, 2010, 1979.
Enkelte vinduer av eldre koblaglass fra byggeperioden i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Registrert sprekk i glass på eldre stuevindu.
Manglende håndtak på enkelte vinduer.
Oppsprekninger og avskallinger på eldre vinduer av koblaglass.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen utover vindu med sprekk. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu med punktert/sprukket glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glasset.
Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 2010, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.
Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning fra stue 1.etg. Glass datostemplet 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stive pakninger og økende overflateslitasje på balkongdør 1.etg.
Utvendig avskalling på ytterdør, noe løs pakning i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning ut mot takterrasse 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Registrert råte i nedre del av dør.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan ut fra stue 1.etg fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.
Rekkverk opplyst nytt i 2026.

Takterrasse ut fra gang 2.etg.

Terrassen danner takteking til underliggende rom som er entrè. Terrassen er tekket med loddede sinkplater som er ført opp og bak kledning på yttervegg, med fall og avrenning ut til renne i front. Tekking er snødekt og tilstand på primærteking vites ikke. Rekkverk av tre kledd med trekledning på innside og utside, beslag av metall som håndløper.

Trapp i tre til inngangsparti med trinn og repo av terrassebord.
Trapp opplyst ny i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Registrert alder og værslitasjer med misfarginger på terrassebord.

Oppsprekninger, værslitasjer og noe råte registrert i rekkverk ved takterrasse.

Terrasser over innredet rom i underliggende konstruksjoner er og betegne som en risikokonstruksjon, ofte beheftet med lekkasjer eller kondensskader i skjulte konstruksjoner som følge av feil oppbygging. Det er viktig med jevnlig kontroll av tekking under tremmer, samt rengjøring for å sikre rask avrenning.

Konsekvens/tiltak

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

Løpende vedlikehold.

Rekkverk ved takterrasse må påregnes utbedret.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og vinylbelegg.

Vegger: Mdf plater, malte glatte plater, tapet og malt strie.

Himlinger: Malte glatte plater, profilerte himlingsplater av eldre årgang og malerpapp.

Flere overflater og rom er pusset opp de senere år.

TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert økende slitasje på himling i 2.etg med oppsprekninger og revner.

Stedvis manglende slutføring med listverk i overganger.

Avskallinger i vegg på soverom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



Himling 2.etg.



Himling 2.etg.



Vegg på soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1.etasje viser et avvik på 18mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

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

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 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue og i kjeller.

Siste tilsyn av brannvesenet er registrert i 2005. Siste feiing registrert i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Pipe på stue tildekket av tapet, evt. oppsprekking i fuger på pipen kan oppstå uten at det blir synlig.

Registrert sprekk i plate i ovn på stue.

Løst ovnsrør på ovn i kjeller, ikke tilstrekkelig festet. Registrert en del rust på ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Lokale utbedringer.

Nærmere undersøkelser med tilsyn av brannvesenet anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur av betong, fritt eksponerte overflater.

Støpte gulv. Eternittplater og trebord i himling.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert saltutslag , avskallinger og misfarginger på nedre del av vegger.

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Registrert fukt i kjellertrapp ved utvendig kjellerlem. Fuktpåkjent himling i rom ved utvendig kjellertrapp med noe råte i enkelte himlingsbord.

Rommet har ingen ventilering, økt fare for utvikling av fuktrelaterte problemer med sopp og råte.

Piggmålinger viser verdier opp mot 18%, dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det anbefales på generelt grunnlag å

unngå lagring av fuktømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg/råtesopp.

Til opplysning: Plater av eternitt inneholder asbest og regnes som et spesialavfall, kostnader ved evt. sanering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

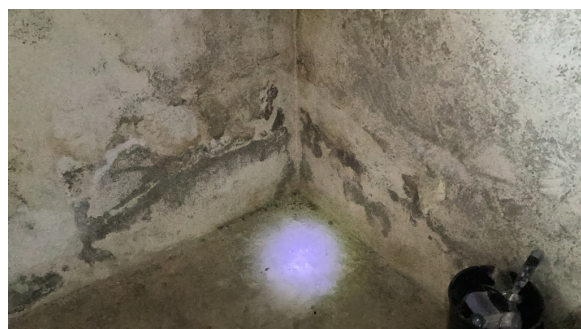
Konsentrerte fuktskjolder kan tyde på lekkasjer gjennom kapillærbrytende sjikt på utsiden av veggen.

Symptomer er saltutslag, avskalling og blærer på nedre delen av veggen. Fuktskader nederst på veggen kan også skyldes kapillærtransport av fukt gjennom fundament som står i kontakt med fuktig byggegrunn.

Enkelte himlingsbord må påregnes skiftet.

Tiltak mot fukttinntregning fra utvendig kjellertapp, samt ventilering i rom ved utvendig kjellertrapp anbefales utbedret.

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under tilbygget del av boligen med tilkomst via luke i mur under altan.
Kryp kjelleren har ett kammer.
Stubbloft av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryptjeller.

Lufteventiler er tilstoppet, økt fare for kondens og fuktproblemer.

Registrert manglende fuktsperre mot grunnen og en del organisk materiale liggende på bakken, økt fare for utvikling av sopp og råte i rommet.
Ingen negative utslag ved tilfeldige piggmålinger i stubbloft.

Kryp kjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Kryp kjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å rydde opp i rommet, dekke til grunnen med fuktsperre samt utbedre ventileringen.
Jevnlig kontroll.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapper mellom etasjer er to svingtrapper i treverk.
Lukkede stusstrinn.
Forøvrig malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvise hakk/sår, økende slitasjegrad på trinn og knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av profilerte tredører.
Enkelte nyere formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører i kjeller.
Folieslipp på dør til bad.
Enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i 1.etasje er opplyst renoveret i 2022.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har baderomsplater og himling har hvite himlingsplater.

Innredet med dusjhørne med dusjvegger i glass, vegghengt WC, baderomsinnredning med toppmontert vask og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12cm.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med toppmontert servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Plassbygd kjøkken i 1.etasje, opplyst fra 2021.
Kjøkkeninnredning med heltre skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask og integrert koketopp.
Avsatt plass for et kjøleskap. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Kjøkkenet har normale bruksslitasjer med hensyn til alder.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass, enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst og være fra 2025.
Innredet med et gulvmontert wc og en servanttinnredning.
Avtrekk via vindusventil, ingen tilluftsmulighet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.
Fordelerstokk er plassert i kjeller. Synlig del av hovedinntak i kjeller, hovedstoppekrane og vannmåler plassert på inntaket.
Bemerk om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

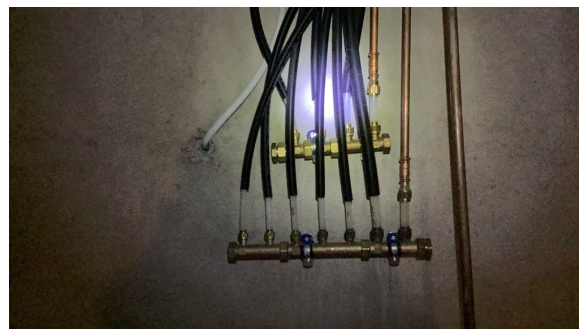
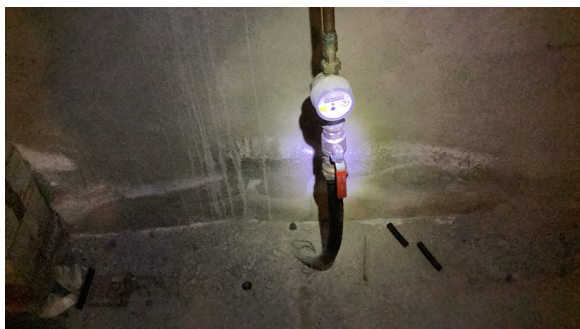
Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Utydelig merking på rør. Manglende tettemuffer på rør under kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Enkelte innvendige vannledninger i kjeller av kobber.
Bemerk om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting. Rør er opplyst skiftet ifm renovasjon av bad og toalettrom.

TG 2 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Mindre strekk med eldre støpjernsrør i kjeller. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe etablert på stue 1.etg.
Siste service opplyst gjennomført for 2 år siden.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt serviceintervall for varmepumper er hvert 2. år.

Konsekvens/tiltak

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

Service anbefales.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer 194 liter og er av eldre årgang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert kott 1.etg.

Skapet inneholder automatsikringer.

Sikringsskap og inntaksskap opplyst nytt i 2021.

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?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

QR kode i skap.

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?

Ja Kontrollrapport med avvik datert 11.03.2021.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brannpill 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

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 Alder på deler av anlegget tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig 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.
Det er observert bruk av grunnmursplast på tilbygget del.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering rund boligen.
Med bakgrunn i registrerte forhold på innsiden av fritt eksponerte grunnmur med missfarging, saltutslag, avskallinger og forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdagen, indikerer dette på fuktvandring i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Om kjeller skal innredes er det viktig å utføre vedlikehold av drenering og fuktsikring slik at fuktvandring i grunnmur unngås.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur av lettklinker/leca på tilbygget del.
Det er registrert bruk av innvendig treullsementplater på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe riss/sprekker i innvendige og utvendige muroverflater.
Grunnmuren har oppnådd en alder på 74 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og fortløpende vedlikehold.
Jevnlig kontroll anbefales.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flate.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Vurdering av avvik:

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

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Manglende rekkverk gjelder for trapp til kjeller.

- Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatatablad. For videre informasjon henvises det til kart fra NVE.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde på takterrasse opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

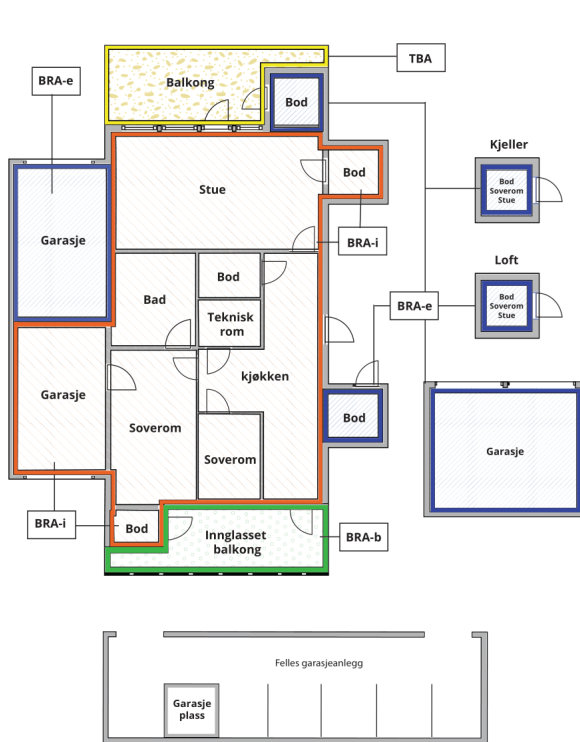
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Loft	57			57	6
1.Etasje	90			90	12
Kjeller	59			59	
SUM	206				18
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Loft	Toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, kott, bad, soverom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er mangelfulle. Det er kun vist rominndeling for tilbygg.

Tegninger for kjeller og 2.etg foreligger ikke.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		55		55	
SUM		55			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	97	34		0	1243.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lerkehaugvegen 17

Hjemmelshaver

Egge Jenny Veronika Landrø, Egge Jonatan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Lerkehaug med umiddelbar nærhet til barnehage. Ca. 3km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Uthuset er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Uthuset har gulv av trebord, jordgulv i mindre deler.
Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med tømmermannskledning.
Taket er et saltak teknet med profilerte plater av metall.
Tilkomst via en vippeport i tre og en tredør.
Vinduer av koblaglass.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Uthuset er delt av i to rom.

Registrert stor skjevhet i gulv innenfor garasjeport, rustdannelser på takteking, nivåforskjeller mellom rom.
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.12.1980	Gjelder tilbygg	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	29.10.1979		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	26.03.2026	
3	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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