

Tilstandsrapport

📍 Kvennavikgata 7, 7715 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

gnr. 197, bnr. 748

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 01.07.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 20757-1199

Referansenummer: NT7210

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52505440



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt leilighet med god standard, Leilighet er blitt betydelig påkostet i 2006.

Bemerket avvik er pga alder på bygningsdeler og begrenset brukslitasje.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjonen er delvis lukket plassbygget konstruksjon med en liten del med kald-loft. Inspeksjonsluke med nedfellbar takstige er plassert på loftstue.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Selve takkonstruksjonen er fra byggeår 1950, isolasjon og tetthet er ombygget i 2006 i forbindelse med seksjonering av bygget. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu er oppgradert i 2006.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i PVC til balkong mot øst og en to-fløyet balkongdør i PVC til innglasset balkong mot vest.

Ytterdør, balkongdører er oppgradert i 2006.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til takterrasse på loftetasje.

Innglasset balkong med betongdekke mot vest

Utkraget balkong med betongdekke mot øst

Det er etablert delvis takoverbygget takterrasse over entre for etasjen under.

Takterrasse er oppgradert etter en lekkasje i 2022.

Eier opplyser at det foregår utbedringer av fasaden som er en fellesdel for sameiet som borettslaget er en del av.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte plater samt malerstri og trespiser. Innvendige tak har sparklet og malte plater med innfelt spotter og høyttalere.

Etasjeskiller av betongdekke med tilfarere av tre.

Etasjeskiller av betongdekke med tilfarere av tre for loftetasje.

Leiligheten har eik tretrapp med åpne eiktrinn.

Innvendig har boligen malte en speil massiv dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

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

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt, inkl innfelt høyttalere.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Flere skap og benker samt innredning med skuffer.

Høyskap som inneholder bereder.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke ved avløpsrør på vaskerommet .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Bad

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

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Innfelt spotter og høyttalere i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

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

Lukk av stor steinplate på innbygget kasse for sistene til toalett kan enkelt demonteres for kontroll av eventuelle lekkasjer på innebygget sistene.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne i innebygget kasse for sistene mot dusjhjørne. .

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4%.

Bad

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

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt med innfelt spotter og høyttalere.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm.

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innpassing for vegghengt toalett mot dusjsone..

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kjølehjørne med nytt aggregat i 2023, kaffemaskin, micro og stekeovn.

Montert kjøkkenøy med hjul.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.

Det er etablert drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene.

Tidligere eier har også forevist dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning.

Hovedenhet som er montert på hovedinntaket for vann og som er koblet opp på wifi i leiligheten.

De tre små pukkene er plassert på gulvet inne i hver sistene, hvis lekkasje vil disse pukkene sende melding til hovedenhet som stenger vannet.

Badstu med flislagt gulv og sokkelflis opp på vegg. Stående ubehandlet trepanel på vegger og ubehandlet trepanel i himling.

Spotter i himling. Plassbygget benker. Elektrisk badstuovn. Glassdør til badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap som er plassert på vaskerom.
Stoppekran til vaskerom er plassert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert 2 stk varmepumper.

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter.
El-anlegg montert skjult med automatsikringer i sikringsskapet
Det er montert brannslukningsapparat i teknisk rom/garderobe. Det
er brannvarslere på oppholdsrom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjon på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innkledd skråtak er bygget opp som varmtakkonstruksjon med lufting over undertak. Det er ikke kjent om det er dampåpen undertak over taktro av trebord. Registrerte ett avvik med manglende mansjetter rundt gjennomføringer i dampspærre.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er avvik:

Skyvedør er noe tung og åpne og lukke. Registrerer løs dørvrider på innsiden som resultat av noe tung dør som



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Rekkverk med noe store åpninger. Rekkverk er lavere en dagens krav. Det er sprekker i gulvflis samt noe mosegrodd fuger.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt noe bruksslitasje på parkettgulv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Måler planavvik på soverom mot øst og mot sør på totalt 25 mm.

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrere noe svelling på overflate dørblad inn til toalettrom.
Registrerer generelt noen skallsår og brukslitasje på dørblad.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.
Registrerer sen avrenning fra servant på toalettrom samtidig med tapping av vann fra servantbatteri.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke opplyst om det er utført service på ventilasjonsanlegget.
Registrerer noe urenheter på begge filtre.

! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført service de siste 2 år.

! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrerer høyttalerledning som kommer ut fra vegg på loftstue som ikke er tilkoblet høyttaler.
Bemerket at radio og høyttalere ikke er blitt testet av takstingeniør eller eier. Ukjent hvordan den brukes og tilstand.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
El-anlegg montert skjult med automatsikringer i sikringsskapet

! **Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Noen fliser har bom (hulrom under).
Registrerer bom i noen flis ved dør.
Det er også noe svelling på innsiden av dørblad. dette kan komme fra dårlig ventilasjon på toalettrom.
Nærmere undersøkelser anbefales.

! **Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Sokkelplate ved høyskap der bereder er plassert et knekt på yttersiden mot dør.
Årsak er utsaget plate for bereder.

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Registrerer bom på enkelte gulvflis ved dør til stue og ved innredning med høyskap.

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er avvik:
Registrerer noe slakke i hengslene til skapdører under en servant.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1950

Anvendelse

Andelsleilighet

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrapport

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging	Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner.
2010	Modernisering	Oppgradert innebygget radio med dab.
2022	Modernisering	Lekkasje på takterrasse, dette medførte totalrenovering av vegger og gulv og sluk. Ny benkeplate, blandebatteri, underlimt servant. Montert 2 stk nye luft til luft varmepumper.
2024	Modernisering	Etablering av stikkontakter og riving av gammelt el-anlegg på kontor. Oppgraderinger i hovedetasje leilighet: Bygget opp delingsvegg i stue, levert av EPOK (Elkjøp). Malet opp hele stua, etablert spilevegg. Nye plissegardiner på alle vinduer fra Markisemannen. Malt opp soverom. Etablert spilevegg på soverom. Alle vinduer i etasjen er oppmalt (Ikke vaskerom). Oppgraderinger loftetasje: Malt opp stue. Etablert spilevegg på stue + et soverom. Bygget om tidligere kontor til ekstra soverom. Nye plissegardiner på alle vinduer på soverommene fra Markisemannen. Oppmaling av soverommene. Alle vinduer på soverom er oppmalt. For felles fasader på bygget: Utbedring av fasaden på hele bygningsmassen pågår nå. Gjelder for sameiet som borettslaget er en del av.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonen er delvis lukket plassbygget konstruksjon med en liten del med kald-loft. Inspeksjonsluke med nedfellbar takstige er plassert på loftstue. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Selve takkonstruksjonen er fra byggeår 1950, isolasjon og tetthet er ombygget i 2006 i forbindelse med seksjonering av bygget.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/krypluft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Innkledd skråtak er bygget opp som varmtakkonstruksjon med lufting over undertak. Det er ikke kjent om det er dampåpen undertak over taktro av trebord. Registrerte ett avvik med manglende mansjetter rundt gjennomføringer i dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Anbefaler og innhente nærmere dokumentasjon på takkonstruksjon og oppbygging. Det må tettes godt mellom loftslukegjennomføring og dampsperre. Overvåk takkonstruksjon over tid med tanke på kondensering og lufting.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu er oppgradert i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i PVC til balkong mot øst og en to-fløyet balkongdør i PVC til innglasset balkong mot vest. Ytterdør, balkongdører er oppgradert i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til takterrasse på loftetasje.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skyvedør er noe tung og åpne og lukke.

Registrerer løs dørvrider på innsiden som resultat av noe tung dør som

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:
- Tiltak:

Dør må justeres.

Dørvrider må forsterkes og festes godt til karm, noe overflatebehandling på innsiden ved dørvrider må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utkraget balkong med betongdekke mot øst

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk med noe store åpninger.

Rekkverk er lavere enn dagens krav.

Det er sprekker i gulvflis samt noe mosegrodd fuger.

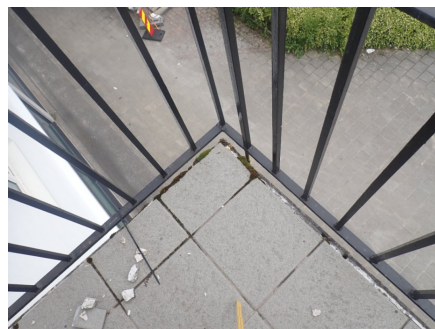
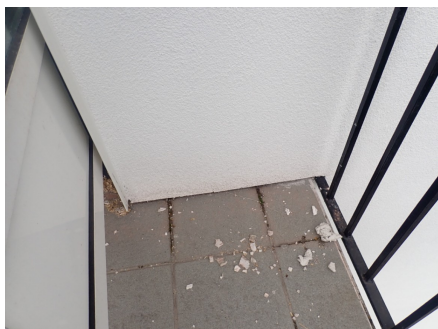
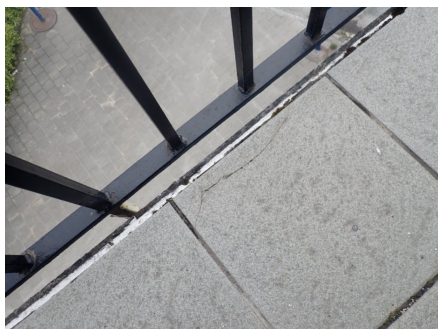
Konsekvens/tiltak

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

Bygget har vernet fasade, ombygging av rekkverk er ikke godkjent av kommunen.

Gulvflis med sprekk må skiftet samt fjerning av mose på fuger.

Nærmere kontroll av tettesjikt under flis anbefales pga fare for utett tettesjikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Det er etablert delvis takoverbygget takterrasse over entre for etasjen under.

Takterrasse er oppgradert etter en lekkasje i 2022.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med betongdekke mot vest

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre utvendige forhold

Eier opplyser at det foregår utbedringer av fasaden som er en fellesdel for sameiet som borettslaget er en del av.

Vurdering av avvik:

- Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk idag.

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Eier opplyser at det er arbeid med totalrenovering av fasaden av bygget. Er forespeilet ingen økning i felleskostnader, men kan komme en marginal økning.

Anbefaler en nærmere kontroll om sameiet/borettslaget har en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for å lukke avviket.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte plater samt malerStrie og trespiler. Innvendige tak har sparklet og malte plater med innfelt spotter og høytalere.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generelt noe bruksslitasje på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje er visuelt og ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke med tilfarere av tre.

Årstall: 1950

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller av betongdekke med tilfarere av tre for loftetasje.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

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.

Måler planavvik på soverom mot øst og mot sør på totalt 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

Leiligheten har eik tretrapp med åpne eiktrinn.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte en speil massiv dører.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

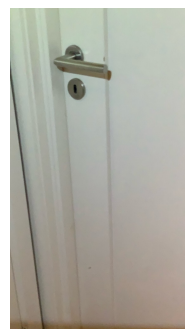
- Det er avvik:

Registrere noe svelling på overflate dørblad inn til toalettrom.
Registrerer generelt noen skallsår og brukslitasje på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling er kun visuelt og har ikke behov for strakstiltak for utbedring.



VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Generell

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

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt, inkl innfelt høyttalere.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Flere skap og benker samt innredning med skuffer. Høyskap som inneholder bereder.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sokkelplate ved høyskap der bereder er plassert et knekt på ytersiden mot dør.
Årsak er utsaget plate for bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler og forsterke bruddet slik at ikke bunnplaten blir ytterligere skadet.



3. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

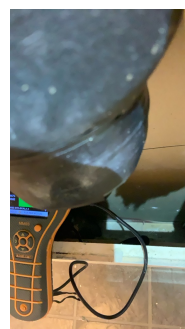
3. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke ved avløpsrør på vaskerommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Tilstandsrapport



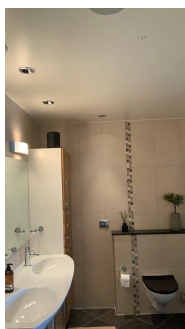
3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er sparklet og malt. Innfelt spotter og høytalere i taket.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer bom på enkelte gulvflis ved dør til stue og ved innredning med høgskap.

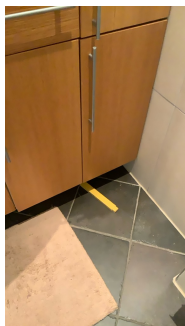
Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ingen synlig oppsprekking i fuger rundt fliser eller sprekker i aktuelle fliser med bom.

Anbefaler og overvåke fliser nøye for om det er noen utviklende skader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Lokk av stor steinplate på innbygget kasse for sistene til toalett kan enkelt demonteres for kontroll av eventuelle lekkasjer på innebygget sistene.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Registrerer noe slakke i hengslene til skapdører under en servant.

Konsekvens/tiltak

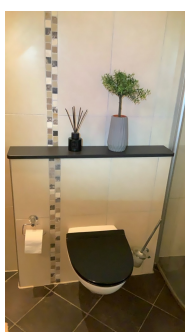
- Tiltak:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drepsåpning.

Hovedenhet som er montert på hovedinntaket for vann og som er koblet opp på wifi i leiligheten.

De tre små pukkene er plassert på golvet inne i hver sistene, hvis lekkasje vil disse pukkene sende melding til hovedenhet som stenger vannet.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inne i innebygget kasse for sistene mot dusjhjørne. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4%.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



LOFT > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er sparkletbog malt med innfelt spotter og høytalere.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



LOFT > BAD

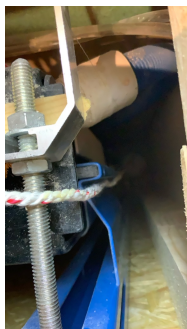
Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Innpassing for vegghengt toalett mot dusjsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

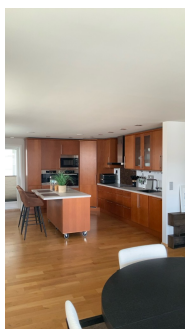
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, kjølehyørne med nytt aggregat i 2023, kaffemaskin, micro og stekeovn. Det er montert en kvern under servant i servantskap. Montert kjøkkenøy med hjul.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med minimal brukslitasje.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

SPELALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom.

Det er etablert drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne.

Tidligere eier har også forevist dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning.

Hovedenhet som er montert på hovedinntaket for vann og som er koblet opp på wifi i leiligheten.

De tre små pukkene er plassert på golvet inne i hver systerne, hvis lekkasje vil disse pukkene sende melding til hovedenhet som stenger vannet.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Noen fliser har bom (hulrom under).

Registrerer bom i noen flis ved dør.

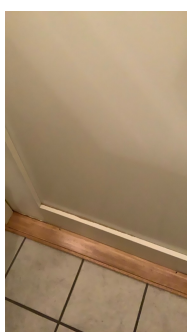
Det er også noe svelling på innsiden av dørblad. dette kan komme fra dårlig ventilasjon på toalettrom.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



LOFT > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med flislagt gulv og sokkelflis opp på vegg. Stående ubehandlet trepanel på vegger og ubehandlet trepanel i himling. Spotter i himling. Plassbygget benker. Elektrisk badstuovn. Glassdør til badstue.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

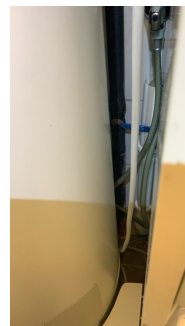
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom. Stoppekran til vaskerom er plassert på vaskerom.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Totaloppgradert hele boligblokken og leilighetene inkl oppdeling i eierseksjoner ifølge offentlig informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Registrerer sen avrenning fra servant på toalettrom samtidig med tapping av vann fra servantbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Anbefaler nærmere kontroll av avløp på servant toalettrom.



Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

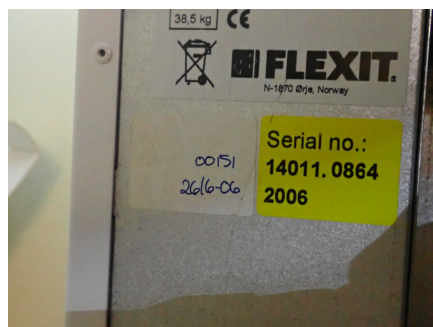
Det er ikke opplyst om det er utført service på ventilasjonsanlegget. Registrerer noe urenheter på begge filtre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og få utført service på ventilasjonsanlegget inkl noe rengjøring av kanaler. Anbefaler og skifte filtre.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Det er installert 2 stk varmepumper.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført service de siste 2 år.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler og få utført service på begge varmepumper.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 287 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Oppgradert innebygget radio med dab.

at radio og høyttalere ikke er blitt testet av takstingeniør eller eier. Ukjent hvordan den brukes og tilstand.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

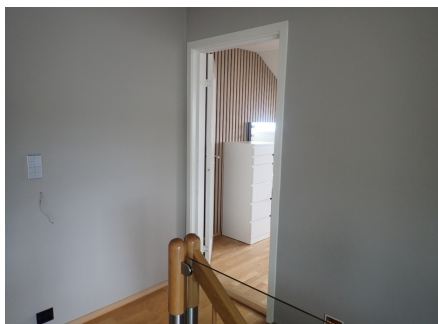
Registrerer høyttalerledning som kommer ut fra vegg på loftstue som ikke er tilkoblet høyttaler.

Bemerket at radio og høyttalere ikke er blitt testet av takstingeniør eller eier. Ukjent hvordan den brukes og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at dette kontrolleres nærmere.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg montert skjult med automatsikringer i sikringsskapet

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006 Hele el-anlegget ble oppgradert da bygget ble seksjonert.

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

Ja Eier har fremvist kjente oppgraderinger med samsvarserklæringer med QR koder i sikringsskap.

Eier opplyser at det ble utført noe egeninnsats på rivning av el-anlegg i 2024. Koblinger er utført av elektriker firma.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på arbeid i perioden 2018 - 2024.

Det foreligger ikke samsvarserklæring fra ombygging i 2006.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det er foretatt en el-kontroll for borettslaget i 2019. Ikke kjent hvilken NEK el-kontroll fulgte.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. 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 Hoveddel av el-anlegg er 19 år, en utvidet el-kontroll anbefales.

Generell kommentar

Det er ikke registrert noen visuell avvik på el-anlegg, men anbefaler en utvidet el-kontroll pga alder på el-anlegget.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert brannslukningsapparat i teknisk rom/garderobe. Det er brannvarslere på oppholdsrom.

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



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

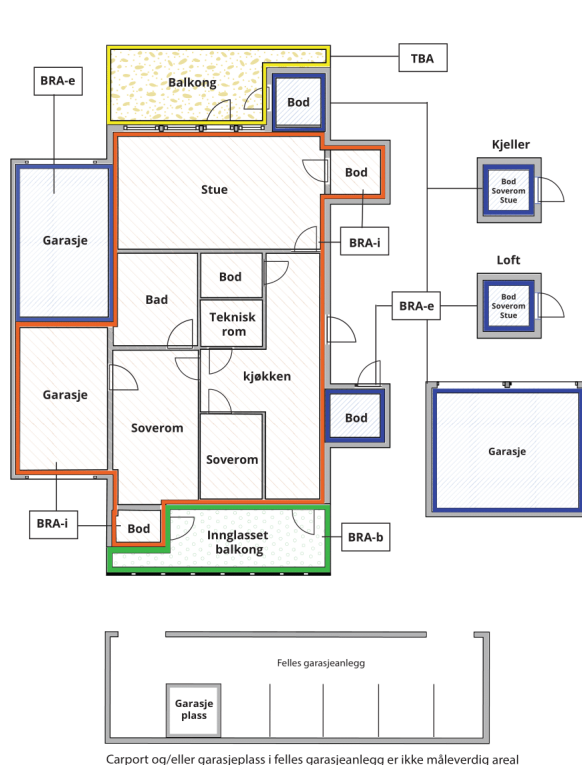
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	111		4	115	6		115
Loft	97	6		103	19	29	132
Kjeller		6		6			6
SUM	208	12	4		25	29	253
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Soverom, Teknisk rom		Innglasset balkong
Loft	Stue m/trapp, Bad, Badstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2	Bod 3 med inngang fra takterrasse	
Kjeller		Bod, Parkeringsplass i felles parkeringskjeller	

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 skjønnsmessig.

Leilighet har en loftetasje med mye skråhimlinger og 4 takoppløft som vanskeliggjør måltaking.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022:

Lekkasje på takterrasse, dette medførte totalreovering av vegger og gulv og sluk. Ny benkeplate, blandebatteri, underlimt servant. Montert 2 stk nye luft til luft varmepumper.

2024:

Etablering av stikkontakter og riving av gammelt el-anlegg på kontor.

Oppgraderinger i hovedetasje leilighet: Bygget opp delingsvegg i stue, levert av EPOK (Elkjøp). Malet opp hele stua, etablert spilevegg. Nye plissegardiner på alle vinduer fra Markisemannen. Malt opp soverom. Etablert spilevegg på soverom. Alle vinduer i etasjen er oppmalt (Ikke vaskerom).

Oppgraderinger loftetasje: Malt opp stue. Etablert spilevegg på stue + et soverom. Bygget om tidligere kontor til ekstra soverom. Nye plissegardiner på alle vinduer på soverommene fra Markisemannen. Oppmaling av soverommene. Alle vinduer på soverom er oppmalt.

For felles fasader på bygget: Utbedring av fasaden på hele bygningsmassen pågår nå. Gjelder for sameiet som borettslaget er en del av.

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)
Boligbygg med flere boenheter	178	40

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Beskrivelse p-rom 3. etasje: Entrè m/trapp, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad og soverom.
Beskrivelse s-rom 3. etasje: Teknisk rom og innglasset balkong.
Beskrivelse p-rom loft etasje: Loftstue m/trapp, bad, badstu og 3 soverom.
Beskrivelse s-rom loft etasje: bod 1, bod 2. Bod 3 har ekstern inngang fra takterrasse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Vidar Nordgård	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	748		0	881.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvennavikgata 7

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/ROSENVINGE TERRASSE BORETTSLAGET	990368775	H0303		Kvaran Ståle Lilleløyken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 3. etasje inkl loftetasje.

Leiligheten består av 2 etasjer, der kontor, arkivrom, stue og bad i loftetasje er godkjent næringsareal iht tidligere tasktrapport. Leiligheten har 2 innganger, der hoved inngang er privat og bi inngang kan være firma. Det vil si at kjøper kan ta leieinntekter hvis kjøper driver eget firma eller kan ha hjemmekontor fra sin arbeidsgiver.

Det tilhører leiligheten 1 bod i kjeller samt en parkeringsplass i parkeringskjeller. Egen bil-ladder i kjeller.

Borettslaget/sameiet består av 2 bygninger, et bygg som ble renoveret i 2005/2006 og et nybygg som ble ferdigstilt i 2007.

Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i mur, og er utvendig pusset og malt murfasade. Valmet takkonstruksjon der tak er antatt teknet

med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Det er asfaltert dekke rundt bygget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 900 000	2000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	02.05.2023		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NT7210>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon