

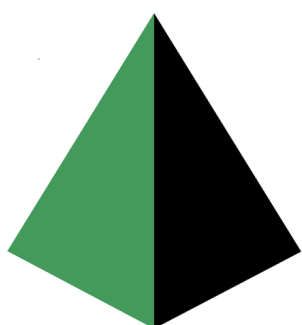
# Tilstandsrapport

📍 Dalbygdvegen 264, 7730 BEITSTAD

📖 STEINKJER kommune

# gnr. 392, bnr. 5

Areal (BRA): Enebolig 304 m<sup>2</sup>, Garasje 109 m<sup>2</sup>



# TAKST midt

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

Befaringsdato: 19.02.2024

Rapportdato: 28.02.2024

Oppdragsnr.: 21901-1140

Referansenummer: SW1865

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen



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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller, opplyst oppført i 1907 med den byggeskikk og materialbruk som var vanlige på den tiden.

Boligen har grunnmur av betong. Grunnmurer er opplyst etablert ca. 1950. Overbygning av trekonstruksjoner i laftet tømmer, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon med saltaksform av takbukker/åstak, teknet med tretak. Det bemerkes at dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er vesentlig strengere enn de som var gjeldene da denne boligen ble oppført og det må følgelig påregnes et avvik i forhold til dagens krav og standard.

Boligen er betydelig oppusset i løpet av perioden 2005-2010, jf. opplysninger fra tidligere eier.

## HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 1907

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. Etasje	103	0	0	103
2. Etasje	104	0	0	104
Kjeller	97	0	0	97
<b>Sum</b>	<b>304</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>304</b>			

#### Garasje

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. Etasje	63	0	0	63
2. Etasje	46	0	0	46
<b>Sum</b>	<b>109</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>109</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

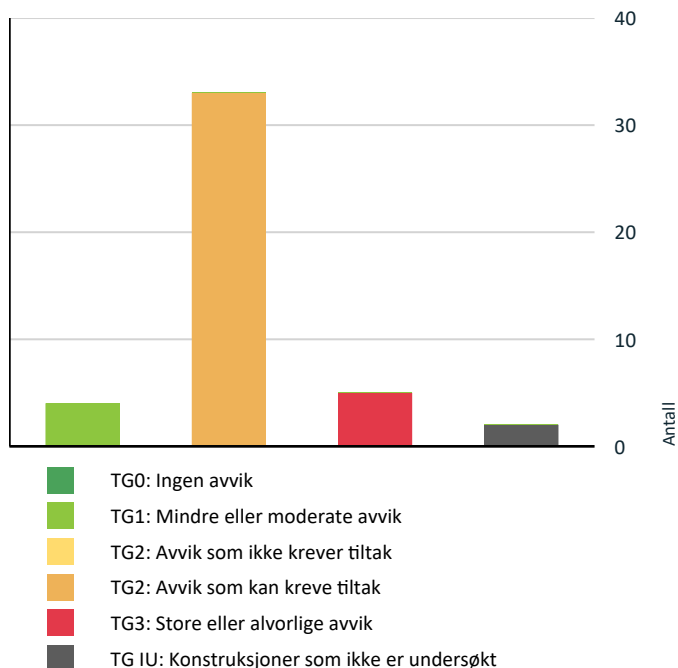
- Det foreligger ikke tegninger

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

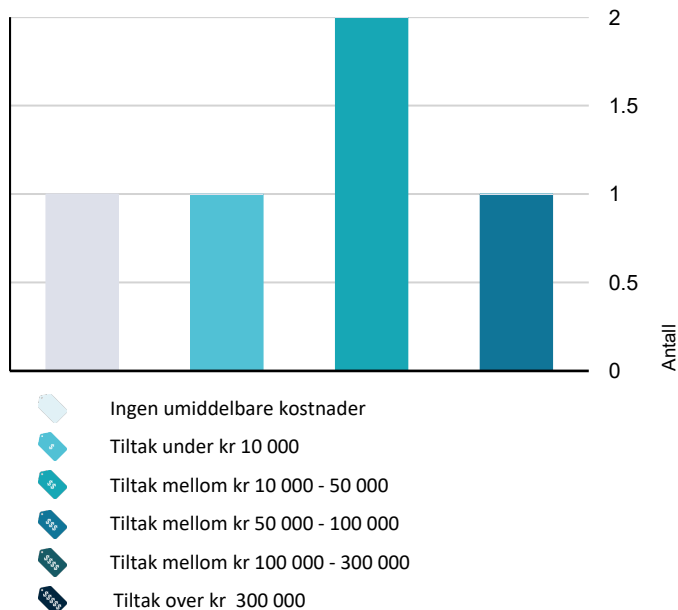
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om 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 > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

- ! 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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1907

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med bordtak ,opplyst fra 2008/2009.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er registrert fuktopptrekk med oppsprekninger og stedvise råteskader i endeved på nedre del av takbord. Overflatene var snødekte ved befaring, kun nedre deler av tekkingen var tilgjengelig for inspeksjon. Tilstand og omfang/kostnadsestimat på evt. råteskader i de øvrige deler av takflatene er derfor ikke kjent.

Påkjente vindskier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Nærmere undersøkelser anbefales, samt evt. nødvendige utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av galvanisert metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrør har utkast ved grunnmurer. Dette er en skadeutsatt løsning som gir økt fare for fuktinnslag i rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av tømmer. Opplyst etterisolert på innside med 50-100 mm mineralull. Yttervegg i mellomgang i 2. etasje er ikke etterisolert. Utvendig kledd med stående trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvise oppsprekninger, råte og påkjente bord.

Det er ikke montert beslag over/under vinduer. Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på vannbrett, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Rustgjennomslag i spiker på kledning.

Stedvis store åpninger i kledning i øvre del mot raft.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

## Takkonstruksjon/Loft

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takbukker og åstak av heltrestokker. Isolert i etasjeskiller mot 2. etasje. Luftet med luftespalter langs raft. Undertak av bord. Eldre undertak av bord er opplektet med nyere kledningsbord. Adkomst til kaldloft via luke i 2. etasje.

Takkonstruksjoner over inngangspartiene er lukkede konstruksjoner, 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:

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter. Synlig svai i takoverflater.

Stedvis råte i gammelt undertak, samt fuktmerker og soppvekst. Ingen unormale fuktutslag registrert.

Symptom på aktivitet av blåbukk i takkonstruksjoner med bark. Jf. tidligere tilstandsrapport har dette ikke konstruksjonsmessige konsekvenser, og tiltak er i følge eksperter ikke nødvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## Vinduer

Boligen har vinduer i koblaglass fra ca 1950 i 1. etasje. Disse er opplyst restaurert i ca. 2008. Enkeltglassvinduer fra byggeår i 2. etasje, disse er opplyst restaurert i 2006.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med påkjente karmen og omramminger, slitasjer i låsemekanismer, avskalinger og misfarginger. Enkelte ruter har sprekk i glass. Rustgjennomslag i utvendige beslag. Enkelte løse pakninger/tetningslister. Oppsprekninger i kitt. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

## Vinduer - 2

Enkeltglassvinduer i kjeller, ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med påkjente karmen og omramminger.

Flere vinduer har sprekker i glass. Enkelte ruter mangler.

Vinduene har passert forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Dører

Utadslående hovedytterdør fra 2006, døren har integrert 2-lags glassfelt.

Ytterdør til biinngang antatt fra byggeår. Heltredør i profilert utførelse med innfelte glassfelt.

Innadslående 2-fløyet balkongdør i 1. etasje, med 2-lags isolerglass stemplet 2010 i lav brystning.

Plassbygd labankdør til kjellerinngang, isolert og pålagt trepanel utvendig.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje. Stedvise hakk, sår og slitasjer på dørblad, karmer/terskel og omramminger. Ikke tilfredsstillende tetting mot karm. Behov for justeringer.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert plattinger på bakkenivå ved inngangsparti og mot vest.

**Vurdering av avvik:**

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## Utvendige trapper

Det er etablert tretrapp i tilknytning til takoverbygd inngangsparti. Fundamentert på betong og opplagret mot yttervegg og terreng. Rekkverk av trevirke. Trapp av støpt betong som tilkomst til biinngang, samt ved utvendig kjellernedgang.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter. Oppsprekninger og forvitring i betongoverflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

## INNSENDIG

### Overflater

Gulv: Tre, flis, belegg, teppe

Vegger: Panel, malt laftetømmer, flis, malte plater, tapet

Himlinger: Panel

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert oppsprekninger, skjevheter og ujevnheter. Stedvis knirk. Bruks- og aldersslitasje på eldre overflater, med hakk, sår og mindre skader, tørkesprekker og kvisthull. Delvis revet himling/stubbeloft i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og stokker. Etasjeskillere er fylt med spon og leire. Stedvis etterisolert med mineralull i kjeller. Etasjeskiller over 2. etasje er etterisolert, samt pålagt dampspærre mot varm del.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er registrert synlige skjevheter og ujevnheter. Det er målt avvik på rundt 50 mm i horisontalplanet ved tilfeldige målepunkt. Merkbar svikt i bjelkelag ved nedtramp pga lange spenn, samt stedvis knirk.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje er opplagret på trestolper, ståldragere, jernbaneskiner og delevegger.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har to teglsteinspiper.

Sotluker er plassert i kjeller.

Det er installert vedovner på stue og kjøkken i 1. etasje, samt på soverom i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

• Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss/sprekkdannelse i pussede overflater på pipeløp.

Jf. opplysninger fra tidligere eier er det sprekk i i luftedelen av pipe på kjøkken.

Avskalinger og rennemerker av beksot på pipene på kaldloft.

### Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## Rom Under Terreng

Rom under terreng har fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger. Veggoverflater pålagt treullsementplater innvendig.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger.

Synlig fuktinnslag i overganger mellom gulv og vegg.

Lokale vesentlige skjevheter og ujevnheter.

Oppsprekninger i gulvoverflater.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

På den tiden huset ble renovert med nye betonggulv og grunnmur (opplyst ca. 1950), var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn. Med dagens bruk av kjellerarealene antas dette å ha begrensede negative konsekvenser. Annen bruk (oppføring av golv) vil kreve spesielle tiltak mot fukt.

## Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er en svingtrapp i treverk med lukkede stusstrinn.

### Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper - 2

Innvendig trapp mellom 1. etasje og kjeller er en rettløpstrapp i treverk med åpne stusstrinn. Adkomst via luke i gulv på kontor i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak heltre dører i profilert utførelse, antatt fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og bruksslitasje på dører, karmen og omramminger. Stedvise hakk, sår og mindre skader. Slitasjer i hengsler og låsemekanismer. Enkelte dører har behov for justeringer. Enkelte dører har lav frihøyde, og tilfredsstillende ikke dagens krav og normer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet i 2. etasje er opplyst fra 2006.  
Rommet har påstøp på trebjelkelag, med gulvvarme.  
Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har malt trepanel.  
Innredet med en baderomsinnredning med servant, et gulvmontert wc og et badekar.  
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.  
Plastsluk i gulv.

### 2. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarginger med svertesopp i fuger. Stedvise oppsprekninger i fuger.  
Tørkesprekker og sår i himling som er delvis fuget.  
Enkelte skruehull o.l. på vegger, det antas at membran er brutt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

### 2. ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men forutsetter forsiktig bruk av vann. Det anbefales montering av tett dusjkabinett eller tilsvarende løsning med kontrollert avrenning mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran er smurt på topp sluk, membran har stedvis løsnet. Dette er en skadeutsatt løsning.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader og svellinger i innredning, samt antydning til krakelering i servant. Manglende forsegling av rørgjennomføringer i vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot våtsone på bad, uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Badet i 1. etasje er opplyst fra 2006.

Rommet har spåstøp på trebjelkelag, med gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har malt trepanel.

Innredet med en baderomsinnredning med servant, et veggmontert wc, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

# Tilstandsrapport

2 plastsluker i gulv.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarginger med svertesopp i fuger. Stedvise oppsprekninger i fuger. Tørkesprekker og sår i himling som er delvis fuget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk. Stedvis trapping i flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men forutsetter forsiktig bruk av vann. Det anbefales montering av tett dusjkabinett eller tilsvarende løsning med kontrollert avrenning mot sluk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran er smurt på topp sluk, membran har stedvis løsnet. Dette er en skadeutsatt løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bruksslitasjer, samt svellinger på baderomsinnredning. Manglende forsegling av rørgjennomføringer i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Lokale utbedringer.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot våtsone på bad, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra 2006.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for gasskomfyr med el-koketopp og kjøleskap/fryseskap. Integrrert oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise hakk, sår og svellinger i skrog og fronter. Skade i skrog ved servantskap.

Stedvis påkjente benkeplater.

Slitasje i oppvaskkum.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber, samt rør-i-rør. Trykkpumpe og innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Det er opplyst etablert nytt røranlegg i boligen i 2005.

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlige observasjoner anbefales.

### Avløpsrør - 2

Sluker av støpejern i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør og sluker av støpejern har oversteget forventet levetid og må påregnes skiftet.

Det er opplyst om at enkelte av støpejernsrørene er tilkopleet drenerør rundt boligen og videre på avløp etter slamaskiller.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

### Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra våtrom.

### Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på kjøkken og mellomgang i 1. etasje.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer 194 liter og er fra 2005.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er avvik:

Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15-20 år.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### 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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap er plassert i kjeller.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.



# Tilstandsrapport

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.

**Installert ca 2006.**

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

**Ukjent**

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

**Ja Det eksisterer samsvarserklæring for deler av anlegget.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp 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 Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt noe mangelfull dokumentasjon.**

**Jf. DLE-rapport med utbedringer, er store deler av anlegget montert av tidligere eier.**

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja Eldre håndslukker.**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Disse er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

Det opplyses å være skiftet drenering rundt boligen i 2005/2006.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktverdier og fuktinnslag i rom under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong, opplyst fra ca. 1950.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss- og sprekkdannelser, både horisontal og vertikal retning.

Avskalinger og innvendige misfarginger og saltutslag.

Enkelte sprekker er tettet med fugeskum.

Lokale skjevheter og ujevnheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

### TG IU Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flate og lett skrånende.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, 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 husveg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Det er opplyst om at boligen er tilkoblet egen vannforsyning via brønn, samt privat avløpsanlegg med slamavskiller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Alder over 25 år er oppnådd.  
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Septiktank

### Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

Ukjent opprinnelig byggeår. Bygningen er opplyst rivd og gjenoppbygd til dagens standard i 2008.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Det er etablert en garasje/uthus like øst for bolighuset.

Jf. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble garasjen revet og oppbygd til dagens standard i 2008.

Garasjen har støpt golv på grunn med murte sokler for yttervegger av grovt gjenbrukt uisolert bindingsverk. Brystning av Leca mot fylling mot nord, i hel høyde i 1. etasje. Yttervegger er kledd med stående enkel kledning. Lektekledning pålagt på vegg mot vest.

Sperretak/ åstak av tre opplagt på mønedrager, bæredrager på midt av taksperrer og yttervegger. Opplettet og tekket med gjenbrukt stålplatetak. Delvis underkledd med duk.

Tak over tilbygd del mot nord av golvåser pålagt OSB- plater, utvendig tekket med asfaltapp på tak. Takpappen er videreført ned på murte Lecavegger som er pålagt knasteplast.

Takrenner og nedløp av metall, med avløp til terreng. Vindskier og dekkbord av tre.

Garasjevinduer med koblaglass.

Adkomst via fabrikkmalt glatt ytterdør og 2 stk leddheiseporter med profilerte portblad.

Automatiske, fjernstyrte portåpnere.

Enkel elektrisk installasjon.

Repostrapp av tre til 2. etasje med innlagt golv.

Ved enkel visuell kontroll er det registrert følgende:

Det bemerkes at garasjen i stor grad er oppført med gjenbrukte materialer. Det er registrert skjevheter og ujevnheter. Slitasjer i overflater.

Oppsprekninger, både horisontalt og vertikalt i vegger mot terreng, samt synlig fuktinnsig. Avskalinger på betonggulv.

Tekking over 1. etasje mot nord anses som en risikokonstruksjon, med økt fare for fuktinntrengning.

Hull i takplater etter tidligere montering, samt stedvis manglende undertak.

Trapp mangler rekkverk.

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

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	103			103	43	
2. Etasje	104			104		
Kjeller	97			97		
<b>SUM</b>	<b>304</b>				<b>43</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>304</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré med trapp, Bad/vaskerom , Kjøkken , Gang , Kontor , Stue		
2. Etasje	Gang , Bad , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang 3		
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Teknisk rom		

### Kommentar

TBA må betraktes som omtrentlige mål, da samtlige overflater var svært snødekte ved befaring. Himlingshøyder i kjeller varierer, og er stedvis ned mot 2,0 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde i kjeller varierer, og er stedvis ned mot 2,0 m.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	63			63		
2. Etasje	46			46		
<b>SUM</b>	<b>109</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>					

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

### 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)
<b>Enebolig</b>	207	97
<b>Garasje</b>	0	109

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2024	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	392	5		0	3182 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Dalbygdvegen 264

### Hjemmelshaver

Sæther Katharine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Dalbygda i Beitstad, ca. 17,5 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Ca. 3 km til butikk, barnehage og barneskole på Vellamelen.

### Bebyggelsen

På eiendommen ligger en enebolig i to etasjer pluss kjeller.  
Hovedinngang i 1. etasje, biinngang til stue/mellomgang i 1. etasje.  
Kjellernedgang via utvendig kjellerlem, samt innvendig trapp via luke i gulv på kontor.  
Det er etablert en garasje i 2 etasjer, like øst for boligen.

Ved boligen ligger i tillegg et enkelt garasjebygg, samt en frittstående vedbod.  
Bemerkes om at disse bygningene ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.  
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2021



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.10.2011	Gjelder tilbygg til garasje. Det foreligger ikke ferdigattest på øvrig bygningsmasse.	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	20.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	06.02.2012		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 slitasjegrاد:** 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.

- 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SW1865>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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