

Tilstandsrapport



Enebolig



Løhaugvegen 15, 7712 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 96, bnr. 230

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 25.09.2025

Oppdragsnr.: 18528-1096

Referansenummer: PJ1403

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: 52506911



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

Kjetil Troset

Uavhengig Takstingeniør

kjetil.troset@norconsult.com

909 88 321



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.



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.



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

Enebolig på et plan med krypkjeller under hele boligen. Boligen er oppført i 1973, tidligere carport mot nord ble ombygd og innredet til rom med varig opphold i 1990. Carport mellom bolig og garasje ble oppført i 2019, garasje ble samtidig tilbygd med et innredet rom.

Nåværende eier kjøpte eiendommen i 2011 og har av større ting utført følgende oppgraderinger etter overtakelse.'

- Skiftet alle vinduer i 1. etasje i 2019.
- Renoverte et bad i 2015.
- La ny drenering i 2012.
- Skiftet takrenner og nedløpsrør på boligen i 2019.
- Ny trapp ved hovedinngang og ny terrasse i 2020.
- Ny ytterdør i 2015 ny balkongdør i 2019.
- Fjernet utvendig nedgravd oljetank i 2012
- Monterte luft til luft varmepumpe i 2012.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel.

Renner og nedløp i metall. Nedløp ført kontrollert til rør i grunnen.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, stående bordkledning, liggende kledning i gavlsisser.

Bordkledning under vinduer ble skiftet i forbindelse med montering av nye vinduer i 2019.

Kaldloft isolert med 30 cm minerall mot underliggende etasje. W-takstoler og taktro av bord.

Malte vinduer med 2-lags pressglass stemplet 1019.

Et vindu fra byggeåret i krypkjeller. Dette vinduet er preget av slitasje og gis tilstandsgrad 2.

Ytterdør ble skiftet i 2015, balkongdør i 2019. Begge dører er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk og har 2-lags glass. Glass i balkongdør er stemplet 2012 men eier opplyser at den ble montert i 2019.

Terrasse mot sør fundamentert på støpte pilarer. Trapp ved hovedinngang er fundamentert mot belegningsstein. Begge med impregnerte materialer og spile rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt panel, tapet og strie. Himling med malte plater.

Trebjelkelag mot krypkjeller.

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

Elementpipe fra byggeåret, pusset og malt i 1. etasje. Sotluke er plassert i krypkjeller.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Hovedsakelig heltre furu fyllingsdører, enkelte lakkert og enkelte malt. Tre nyere formpresset speildører, to dører med glass og en skyvedør i pocket karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Renovert ved egeninnsats. Kun kvitteringer fra rørlegger og elektriker.

Baderomsplater på vegger, folierte plater i himling.

Badet ble renovert i 2015, påstøp på trebjelkelag med gulvvarme.

Innredet med badekar, toalett og baderomsinnredning.

Sluk er plassert under badekar og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Front deksel på badekar er skrudd fast.

Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Mekanisk avtrekksvifte.

Hulltaking foretatt på stue mot bad.

Bad 2

Byggeforskrift før 1997, ingen dokumentasjon.

Flis på vegger plater i himling.

Flis på vegg er satt helt ned mot gulv, det er ikke kjent om belegget er ført opp til tilstrekkelig høyde bak vegg flis.

Plastsluk under dusjkabinett, vinylbelegg med synlig klem.

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Mekanisk avtrekksvifte.

Piggmåling viser verdier som betraktes som tørt.

Vaskerom

Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle oppgraderinger på vaskerom.

Malte plater på vegger og i himling.

Det bemerkes at fallforhold ikke er målt fra topp sluk da denne er tildekket av vaskemaskin, måling ble foretatt fra topp gulv ved front vaskemaskin.

Sluk er plassert under vaskemaskin og var ikke gjort tilgjengelig på besiktigelsen. Ikke mulig å inspisere utover å få bekreftet at det er en sluk der.

Innredning på to vegger, oppvaskkumme og utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Naturlig avtrekk med ventil i himling.

Ingen unormale registreringer, piggmåling viser tørt trevirke.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog av varierende alder, fronter ble foliert av kjøkkenfornyeren i 2011. Avsatt plass og opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Mekanisk avtrekk over platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Plassbygd kjølerom som ikke er i bruk for tiltenkt formål, rommet benyttes som bod.

Rommet er brukt som bod i flere år og er tilstandsvurdert som bod.

Rommet var fylt med innbo og løsøre i forkant av fotografering, umulig å inspisere på en forsvarlig måte.

Rommet anbefales kontrollert nærmere før idriftsetting som kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedinntak i plast. Innvendige vannledninger i kobber, registrert noe pex i krypkjeller.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, mekanisk avtrekk på et bad.

Montert luft til luft varmepumpe i 2012.

194 liters varmtvannsbereder fra 2013 er plassert på bad mot nord.

Åpent forlagt EI-anlegg. Ikke jordet stikkontakter.

Registrert totalt fem røykvarslerer, brannteppe og to brannslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ny drenering rundt boligen ble lagt i 2012.

Beskrivelse av eiendommen

Stripecfundament av betong under grunnmur, grunnmurer av betong, del med treullsementplater på innside. Tilbygg mot nord i lettklinker.

Flat tomt.

I prospekt fra 2011 er det i selgers egenerklæring anført at vannledning ble byttet ca 1990. Det er ikke kjent om dette gjelder utvendig vannledning frem til kommunalt tilknytningspunkt. Dette kan trolig sjekkes nærmere med Steinkjer kommune.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Godkjente tegninger stemplet 24.01.1990.

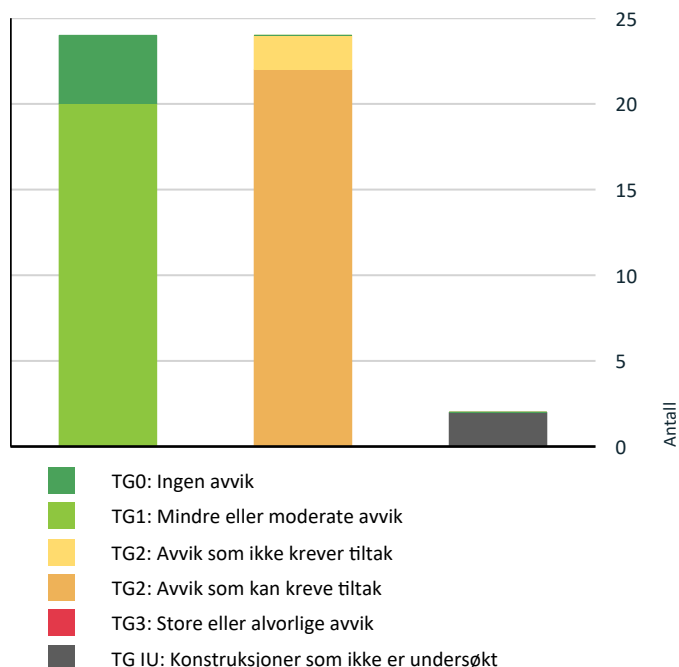
Garasje

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

Eier opplyser at det foreligger byggetillatelse, ikke fremvist til undertegnede.

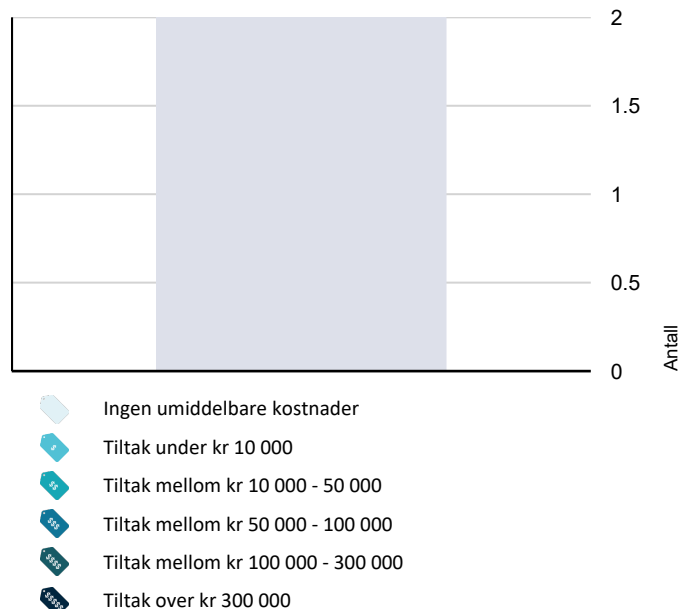
Sammendrag av boligens tilstand

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 bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

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

Takkonstruksjon over fløy mot nord har ingen tilkomst og er ikke innsisert. Tilkomst anbefales etablert for nærmere kontroll.



Innvendig > Krypjkjeller - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperatursforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag er lagt oppå papptekking og fastgjort med skruer gjennom taktekkingen, skadeutsatt med tanke på lekkasjer.

Behov for rensking av takrenner.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Lufting av kledning er noe redusert da det er benyttet muse klosser av bord.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder i taktro og takstoler ved gjennomføring pipe, i tillegg er det etablert en form for renne for å kunne samle vann ved pipe. Under besiktigelsen var det tidvis mye regn, ingen tegn til lekkasjer under besiktigelsen. Piggmålinger på besiktigelsen viser tørt trevirke. Noe misfarging i himling på stue ved pipe gjennomføring. Sammenklemte luftkassetter ved raft reduserer utlufting av kaldloft, dette kan føre til kondens, ingen tegn til dette på besiktigelsen.

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vindu som bærer preg av alder og slitasje.

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

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

Rekkverkshøyde er målt til 90 og 94 cm.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [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.

Avviket er ikke unormalt for boliger av denne alderen.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller.

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

Åpent forlagt EI- anlegg. Ikke jordet stikkontakter.

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

Det er avvik:

Kun mot øst er det stedvis i små områder synlig grunnmursplast, synlige deler mangler klemlist i topp. Store deler av grunnmursplasten ligger under terreng, det er ikke kjent om det er klemlist i topp i disse områdene.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Det er ikke kjent om kjøleaggregat fungerer, dette ble ikke testet på besiktigelsen.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Badet har meget begrenset fall på golv mot sluk.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Sluk under dusjkabinett må rengjøres.

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har noe misfarging i terskel, døren bør strammes litt mot pakninger. Balkongdør henger noe på hengslene og har behov for justering.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Lite skallsår i servanttopp.



Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Liten sprekk i belegget under innredning ved kjøkken.
Det er ikke kjent om belegg er lagt under innredning.
Belegg er ført opp mot sokkel i dette området.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vaskemaskin må trekkes frem for rengjøring av sluk.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Krakerert maling og antydning til svelling rundt den ene avtrekksventilen.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Stedvis noe mose og dårlig limt pappshingel. To lag pappshingel medfører at ved omteking må disse lagene fjernes.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1973

Anvendelse

Eget bruk

Kommentar

Opplyst på befaring

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
1990	Tilbygg	Tidligere carport mot nord, ble innredet med bad, kjølerom og bod.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.

Årstall: 1993

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe mose og dårlig limt pappshingel. To lag pappshingel medfører at ved omteking må disse lagene fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Nedløp ført kontrollert til rør i grunnen. Ny pipehatt ble montert i 2015.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag er lagt oppå papptekking og fastgjort med skruer gjennom taktekingen, skadeutsatt med tanke på lekkasjer. Behov for rensking av takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, stående bordkledning, liggende kledning i gavlspisser.
Bordkledning under vinduer ble skiftet i forbindelse med montering av nye vinduer i 2019.

Vurdering av avvik:

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

Lufting av kledning er noe redusert da det er benyttet muse klosser av bord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft isolert med 30 cm mineralull mot underliggende etasje. W- takstoler og taktro av bord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder i taktro og takstoler ved gjennomføring pipe, i tillegg er det etablert en form for renne for å kunne samle vann ved pipe. Under besiktigelsen var det tidvis mye regn, ingen tegn til lekkasjer under besiktigelsen. Piggmålinger på besiktigelsen viser tørt trevirke. Noe misfarging i himling på stue ved pipe gjennomføring. Sammenklemt luftekassetter ved raft reduserer utlufting av kaldloft, dette kan føre til kondens, ingen tegn til dette på besiktigelsen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon over fløy mot nord uten tilkomst.

Eier opplyser at også denne delen av kaldloft er etterisolert og har totalt 30 cm isolasjon mot underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjon over fløy mot nord har ingen tilkomst og er ikke inspisert. Tilkomst anbefales etablert for nærmere kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Malte vinduer med 2- lags pressglass stemplet 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Et vindu med 2- lags glass fra byggeåret i krypkjeller mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vindu som bærer preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduet står i krypkjeller og benyttes sjeldent.

TG 2 Dører

Ytterdør ble skiftet i 2015, balkongdør i 2019. Begge dører er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk og har 2- lags glass. Glass i balkongdør er stemplet 2012 men eier opplyser at den ble montert i 2019.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør har noe misfarging i terskel, døren bør strammes litt mot pakninger. Balkongdør henger noe på hengslene og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun små justeringer for å få lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sør fundamentert på srøpte pilarer. Trapp ved hovedinngang er fundamentert mot belegningsstein. Begge med impregnerte materialer og spile rekkverk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er målt til 90 og 94 cm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige trapper

Plassbygde trapper i impregnert trevirke.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og laminat på gulv, vegger med malte plater, malt panel, tapet og strie. Himling med malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot krypkjeller.

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.

Tilstandsrapport

Avviket er ikke unormalt for boliger av denne alderen.

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 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret, pusset og malt i 1. etasje. Sotluke er plassert i krypkjeller.

TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Måling av relativ luftfuktighet (RH) og temperatur i krypkjeller på besiktigelsen.

TG IU Krypkjeller - 2

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1973

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

For å kunne overvåke tilstand på en god måte må det etableres tilkomst.

TG 1 Innvendige dører

Hovedsakelig heltre furu fyllingsdører, enkelte lakkert og enkelte malt. Tre nyere formpresset speildører, to dører med glass og en skyvedør i pocket karm.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Renovert ved egeninnsats. Kun kvitteringer fra rørlegger og elektriker.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger, folierte plater i himling.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet ble renovert i 2015, påstøp på trebjelkelag med gulvvarme. Innredet med badekar, toalett og baderomsinnredning.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

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

Badet har meget begrenset fall på golv mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under badekar og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Front deksel på badekar er skrudd fast.

Vurdering av avvik:

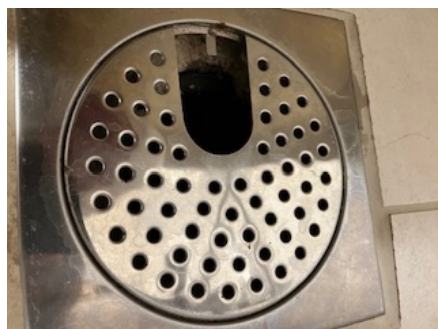
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er ikke mulig å se om membran, manskjett er benyttet da det er limsøl over klemring.

Sluker må jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning, spesielt er dette viktig for dette badet da fallforhold på golv er begrenset.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

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.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på stue mot bad.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > BAD 2

Generell

Byggeforskrift før 1997, ingen dokumentasjon.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger plater i himling.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flis på vegg er satt helt ned mot gulv, det er ikke kjent om belegget er ført opp til tilstrekkelig høyde bak vegg flis.

Tilstandsrapport

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk under dusjkabinett må rengjøres.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett, vinylbelegg med synlig klem.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Behov for rengjøring av sluk.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Lite skallsår i servantrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte.

Eier opplyser at ny himling, ny mekanisk avtrekk og ny luftehatt ble montert i 2022.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

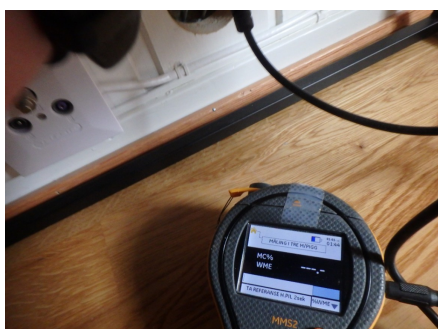
ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Piggmåling viser verdier som betraktes som tørt.

Årstall: 1990

Kilde: Eier



ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ingen opplysninger om eventuelle oppgraderinger på vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og i himling.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Det bemerkes at fallforhold ikke er målt fra topp sluk da denne er tildekket av vaskemaskin, måling ble foretatt fra topp golv ved front vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Liten sprekk i belegget under innredning ved kjøkken. Det er ikke kjent om belegget er lagt under innredning. Belegget er ført opp mot sokkel i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vaskerommet har skadeutsatte løsninger og eventuell ukontrollert vann utstrømming vil kunne føre til skader mot tilstøtende rom.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under vaskemaskin og var ikke gjort tilgjengelig på besiktigelsen. Ikke mulig å inspiserer utover å få bekreftet at det er en sluk der.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vaskemaskin må trekkes frem for rengjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspiserer den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluker må jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning, spesielt er dette viktig for dette vaskerommet da fallforhold på golv er begrenset.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på to vegger, oppvaskkumme og utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Krakerert maling og antydning til svelling rundt den ene avtrekksventilen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Skaden utbedres relativt enkelt med skrapping og maling.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale registreringer, piggmåling viser tørt trevirke.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog av varierende alder, fronter ble foliert av kjøkkenfornyeren i 2011. Avsatt plass og opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert platetopp og stekeovn. Mekanisk avtrekk over platetopp.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Plassbygd kjølerom som ikke er i bruk for tiltenkt formål. rommet benyttes som bod.

Rommet er brukt som bod i flere år og er tilstandsvurdert som bod. Rommet var fylt med innbo og løsøre i forkant av fotografering, umulig å inspisere på en forsvarlig måte.

Rommet anbefales kontrollert nærmere før idriftsetting som kjølerom.

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerommet benyttes av nåværende eier som en bod. Kjøleaggregat er ikke benyttet på mange år.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent om kjøleaggregat fungerer, dette ble ikke testet på besiktigelsen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøleaggregat og kjølerom anbefales kontrollert før igangsettelse av tiltenkt formål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hovedinntak i plast. Innvendige vannledninger i kobber, registrert noe pex i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Holdes under oppsikt, alternativt sjekkes av fagperson.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger, mekanisk avtrekk på et bad.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Varmesentral

Montert luft til luft varmepumpe i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Varmtvannstank

194 liters varmtvannsbereder fra 2013 er plassert på bad mot nord.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Åpent forlagt El- anlegg. Ikke jordnet stikkontakter.

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)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Eier opplyser at samsvarserklæringer vil bli fremlagt før salg. Ved fremlagte samsvarserklæringer vil avviket bli lukket.

Generell kommentar

Siste el- kontroll gjennomført i 2023. Må dokumenters.

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 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.

Registrert totalt fem røykvarslerer, brannteppe og to brannslukkeapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge NGU sitt løsmassekart ligger eiendommen i et område med hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ny drenering rundt boligen ble lagt i 2012. Eier opplyser at det samtidig ble montert ny grunnmursplast rundt hele boligen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun mot øst er det stedvis i små områder synlig grunnmursplast, synlige deler mangler klemlist i topp. Store deler av grunnmursplasten ligger under terreng, det er ikke kjent om det er klemlist i topp i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På besiktigelsen var det ingen tegn til mangelfull funksjon på drenering ved inspeksjon i krypkjeller. Krypkjellere må ha jevnlig tilsyn for å kunne avdekke begynnende problemer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Stripfundament av betong under grunnmur, grunnmurer av betong, del med treullsementplater på innside. Tilbygg mot nord i lettklinker.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

I prospekt fra 2011 er det i selgers egenerklæring anført at vannledning ble byttet ca 1990. Det er ikke kjent om dette gjelder utvendig vannledning frem til kommunalt tilknytningspunkt. Dette kan trolig sjekkes nærmere med Steinkjer kommune.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Eget bruk

Byggeår

1983

Kommentar

Opplyst i salgsprospekt fra 2011.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt golv på grunn, oppmurt sokkel for yttervegger av bindingsverk. Stående utvendig kledning, liggende i gavlspisser. Takkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler, taktro av bord teknet med pappshingel. Leddheiseport i metall og fjernstyrt portåpner. Enkel el- installasjon i garasje.

Garasjen ble tilbygd mot sør med et innredet rom med laminatgolv, panel på vegger og himling.

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



Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygd bod mot sør og ny carport.	Opplyst på befaring
------	------------------------------------	---------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

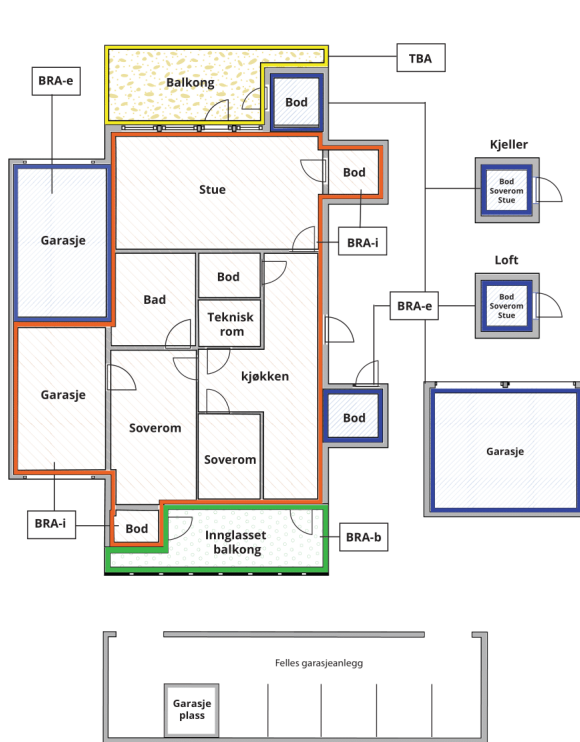
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	147			147	32
Krypkjeller					
SUM	147				32
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bod, kjølerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, gang 2, stue, kjøkken, vaskerom		
Krypkjeller			

Kommentar

Areal for carport på ca 22 m² er ikke medtatt i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger stemplet 24.01.1990.

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: Ny utvendig trapp og veranda foran hovedinngang utført i 2020. Ny carport mellom bolig og garasje.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, bod		

Kommentar

Tilbygd bod mot sør på ca 6 m² er medtatt som BRA-e. Mellom garasje og bolig er det oppført en carport, dette er åpent areal og er ikke medtatt i arealsammenstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier opplyser at det foreligger byggetillatelse, ikke fremvist til undertegnede.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tilbygd bod og carport.

☒ 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)
Enebolig	133	14
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Kjetil Troset	Takstingeniør
	Hilde Kristin Aalberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	96	230		0	812.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Løhaugvegen 15

Hjemmelshaver

Utheim Eystein, Aalberg Hilde Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Lø, ca 2 km fra Steinkjer sentrum med offentlig kontorer, banker, forretninger, jernbane etc. Gangavstand til barneskole og barnehage på Lø.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Flatt tomt, belegningsstein på gårdsplass, opparbeidet hage som er rikelig beplantet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Utskrift fra kommunens kartgrunnlag	15.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	

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 dampsperran 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/PJ1403>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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