

Tilstandsrapport



Enebolig



Rundhaugvegen 7 , 7715 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 205, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 197 m²



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

Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22588-1091

Referansenummer: UK1787

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en enebolig på en etasje over krypkjeller.
Boligen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.
Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.
Sperretek med pultakform, tekket med asfaltapp.
Boligen er bygd sammen med garasjen, med utvendig tilkomst til denne.

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

- Flere overflater og rom pusset opp de senere år.
- Lagt varmekabler i gulv på stue, kjøkken og TV stue.
- Plejd styring på belysning er montert.
- Ny peisnnsats i 2025.
- Nye terrassebord på altan i 2024.
- El-billader montert i garasje i 2025.
- Ny garasjeport med motor i 2024.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1965

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bad er på tegninger merket som soverom.

Totalettrom er ikke vist på tegninger.

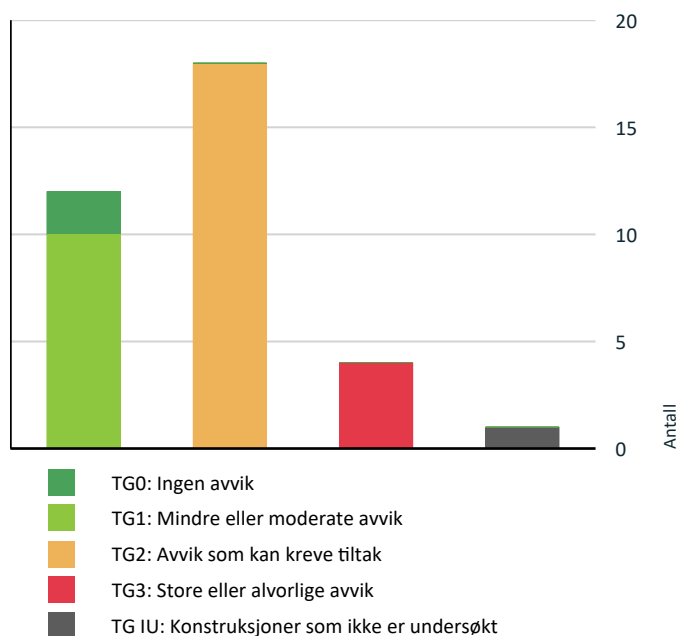
Kjølerom er ikke vist på tegninger.

Hagebod

- Det foreligger ikke tegninger

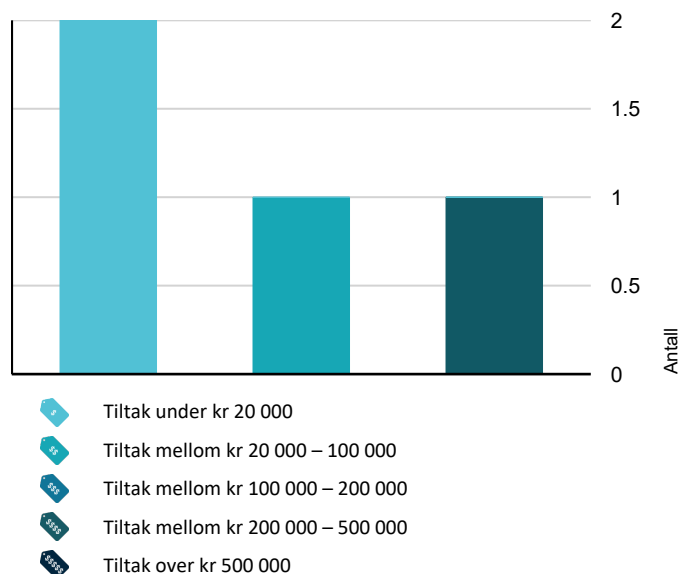
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Dører - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1966	Tilbygg	
1982	Tilbygg	Utvidelse stue
2003	Tilbygg	Tilbygg 32m2
2011	Tilbygg	Utvidelse inngangsparti

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltpapp, opplyst fra 2004. Tekkingen er ikke synlig grunnet snø, type asfaltpapp er derfor ikke kjent.

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

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

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser når takflater er snøfrie anbefales.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledd med tømmermannskledning. Siste utvendig vedlikehold ble opplyst å være utført i 2025.

Vurdering av avvik:

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

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

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

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

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring ifm omramminger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, 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:

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

Registrert istapper ved raft ved den ene langsiden av boligen. Dette kan indikere på utettheter og varmetap gjennom konstruksjonen som fører til ising når varm luft siver ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet i perioden 2004-2010.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringssslitasje.

Alder på enkelte vinduer ligger på 22 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert løs vrider på soverom ved bad.
Stedvise slitasjer på enkelte pakninger.
Avskalling i foring på kjøkkenvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



TG 1 Dører

Utadslående ytterdør fra enré, døren har integrert 2- lags glass.

TG 3 Dører - 3

Utadslående ytterdør fra bod i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert fuktskader i dørblad med svellinger og delaminering i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører - 2

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning. Glass datostemplet 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stive og overmalte pakninger på balkongdør, døren tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ut fra stue fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Trapp i tre ned til hage.

Terrassebord opplyst lagt nytt i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Se punkt HMS om manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, flis, teppegulv og parkett.

Vegger: Mdf plater, Walls2Paint veggplater, tapet og panel.

Himlinger: Trepanel og mdf panel.

! TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert bom i flis i entré, merker/avskalling på vegg i bod etter tidligere sentralstøvsuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i flis på tørre rom anses i utgangspunktet uproblematisk, men forholdet bør holdes under oppsikt. Fare for oppsprekninger.

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag over 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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i området karnapp på kjøkken viser et avvik på 25 mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat er kun for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert på stue.

Boligen har installert en peisinnatts på stue.

Peis opplyst ny i 2025.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Registrert løs teglstein ved inspeksjon i sotluke. Rist foran sotluke er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller med tilkomst via luke i gulv på bod ved kjølerom.

Kryp kjelleren har 7 kammer.

Stubbloft av asfaltplater og trebord.

Utlagt plast på grunnen i de fleste kammer.

Ventiler i grunnmur.

Bemerkes om at enkelte kammer ikke har tilkomst. Disse er kun inspisert via bildetaking gjennom huller i grunnmur. Undersøkelsen er av denne grunn begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryptjelleren. Kryptjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptjeller 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 temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.
- Kryptjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Edderkopper og kokonger relatert til fuktproblemer er registrert i kammer under karnapp.

Manglende plast på grunnen i enkelte kammer, utsatt for fuktopptrekk fra grunnen.

Organisk materiale liggende på grunnen i enkelte kammer, utsatt for utvikling av sopp og råte.

Registrert saltutslag på grunnmur.

Ingen negative utslag ved tilfeldige piggmålinger i stubbloft.

Deler under entrè, vaskerom, bod og kjølerom har ingen tilkomst. Ukjent oppbygging av evt. kryptjeller/oppføring av gulv på denne delen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere tilkomst til kammer uten inspeksjonsmulighet samt å fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet.

Plast mot grunnen bør etableres.

Nærmere undersøkelser anbefales.

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

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



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører av typen profilerte tredører.
Glass og utenpåliggende sprosser på dør til entré og soverom.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm. Registrert noe avskallinger og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Lokale utbedringer.



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Eldre vaskerom, ukjent dato.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger og himling har panel.
Innredet med gulvmontert WC, skyllekar, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har passert forventet levetid.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet er opplyst fra 2013.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis og himling har malte glatte plater.

Innredet med flislagt servantinnredning med nisjer, vegghegt WC og dusjhjørne med nedsenk og foldedører i glass.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 35mm.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon på utført arbeid fremlagt.
Membranløsningen har snart passert halvparten av forventet brukstid.

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.

Konsekvens/tiltak

• 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.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



SPESIALROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Plassbygd kjølerom fra 2012, med tregulv og panel på vegger og i himling.
Kjøleaggregat plassert i rommet.
Innredet med prefabrikkert kjøleromsdør på magnetlister og hyller.

Slike rom betraktes generelt som en risikokonstruksjon. Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.
Ved plassbygde kjølerom/badstuer anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon.
Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.

Det er registrert luftespalter mot tilstøtende konstruksjon ved vegg, gulv og i himling.
Rommet er opplyst brukt som bod i eiers tid. Kjøleaggregat er opplyst fungerende, ikke funksjonstestet.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst og være fra 2013.
Innredet med et vegghengt wc og en servantinnredning.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Registrert løst håndtak på skapdør til servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem og kobber.
Fordelerskap er plassert på toalettrom. Synlig del av vanninntak i krypkjeller.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid gjelder kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpjern. Enkelte rør er skiftet de senere år ifm oppgraderinger. Bemerktes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder boligens eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, denne rommer 194 liter og er fra 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert på lekerom.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
QR kode i skapet.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja DLE rapport datert 25.09.2023 med anmerkninger foreligger.
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. 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 Kurser og kursoversikt stemmer ikke overens.

Generell kommentar

Bemerkede forhold og alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er opplyst skiftet i 2004.

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

Eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Dreneringen har oppnådd en alder på over 20 år, bemerkes om at drenering har begrenset levetid og vil naturlig svekkes over tid.

Tilstandsgrad er utelukkende basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong, lettklinkerblokker på tilbygde deler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av grunnmuren har oppnådd en alder på 61 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Registrert sprekk i mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende observasjoner og vedlikehold.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flate og skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er opplyst skiftet i 2011/2015.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Oljetank

Det er oljetank av ukjent type og alder. Tanken er opplyst tømt og frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i forskriftene fastsatt krav om kontroll av oljetanker.

Det er eiers ansvar å sørge for at det blir gjennomført.

For tanker som tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Det skal aldri være innhold i tank som ikke er i bruk.

Tanker som permanent tas ut av bruk , skal tømmes og graves opp.

Fra og med 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken bli liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen få tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Selv om tillatelse til å la tanken ligge er gitt, er eier ansvarlig om det senere oppdages lekkasje.

Ingen dokumentasjon på sanering eller tillatelse til å la tanken ligge er fremlagt. Kostnader vedrørende pålegg om fjerning av tank kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred og grenser mot et løsneområdet med lav faregrad iht. NVE sitt kartdatablad.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ingen strakstiltak nødvendig, for videre info se NVE sitt kartdatablad.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

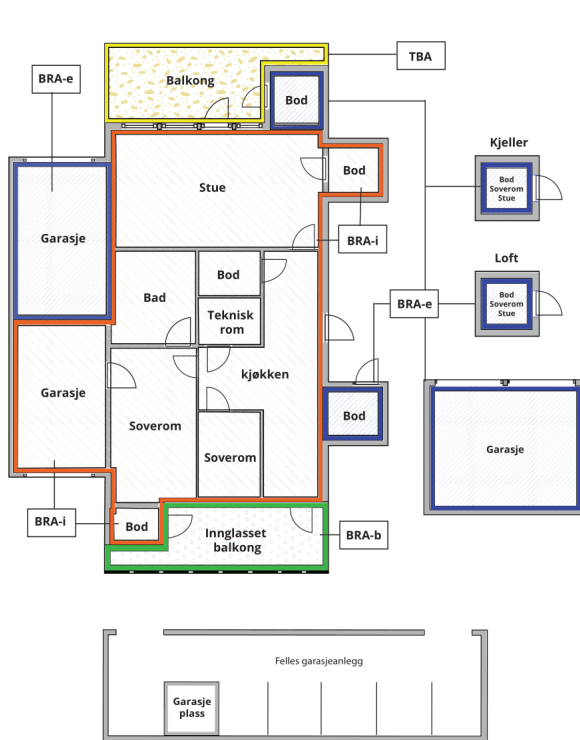
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	197	39		236	49
SUM	197	39			49
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, vaskerom, bad, entré, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 2, kjølerom, lekerom, tv-stue 2, stue 2, toalettrom	Garasje, bod i garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bad er på tegninger merket som soverom.

Totalettrom er ikke vist på tegninger.

Kjølerom er ikke vist på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring for videre info.

Hagebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal i bod 2 er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	205	115		0	953.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rundhaugvegen 7

Hjemmelshaver

Bolle Ragnhild Martha Johnsen, Sletvold Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Egge.

Ca. 3 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Hagebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Hagebod fundamentert med lettklinkerblokker.
yttervegger i trevirke av laftplank, tak i saltakform tekket med asfaltapp.
Boden er tilbygget med en ekstra bod på siden. Pulttak over bindingsverk med liggende kledning på denne delen.
Tilkomst via tredører.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.05.1965	Nybygg	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.07.1982	Tilbygg	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	05.10.1966	Tillatelse tilbygg	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	10.12.2003	Tillatelse tilbygg	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	24.03.2011	Tillatelse tilbygg	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.12.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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