

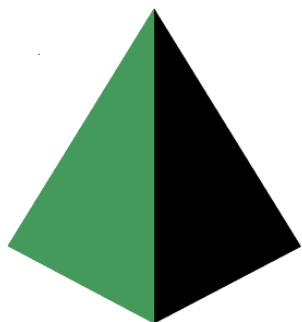
# Tilstandsrapport

📍 Landvikvegen 16, 7710 SPARBU

📖 STEINKJER kommune

# gnr. 37, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 101 m<sup>2</sup>



# TAKST

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

Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 14432-1932

Referansenummer: QX9733

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Åge Chr. Holtermann Semb

Vår ref:



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



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



### Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb

Uavhengig Takstingeniør

aage@takstmidt.no

970 74 282



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Konklusjon:

Fritidsboligen opplyses å være oppført i 2018 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

## Bygningsbeskrivelse:

Fritidsboligen er oppført i en etasje.

Grunnmuren / ringmur er oppført av ringmurselement av ESP-isolasjon med plasstøpt betong.

Ringmurselement er kledd utvendig med ferdigbehandlet fuktbestandig plater.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende og stående kledning.

Taket er et pulttak og er tekket med profilerte plater av metall.

Vindu med isolerglass.

## HOVEDKONKLUSJON

Normalt greit vedlikeholdt eiendom.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

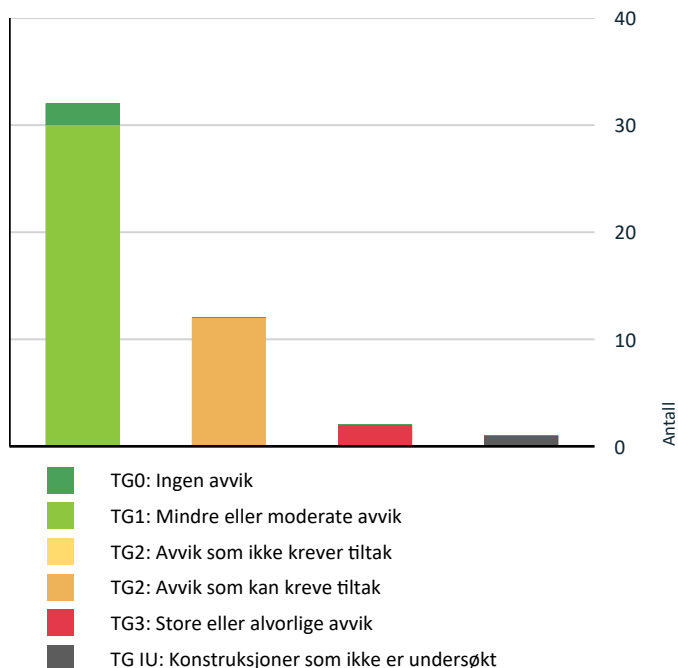
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

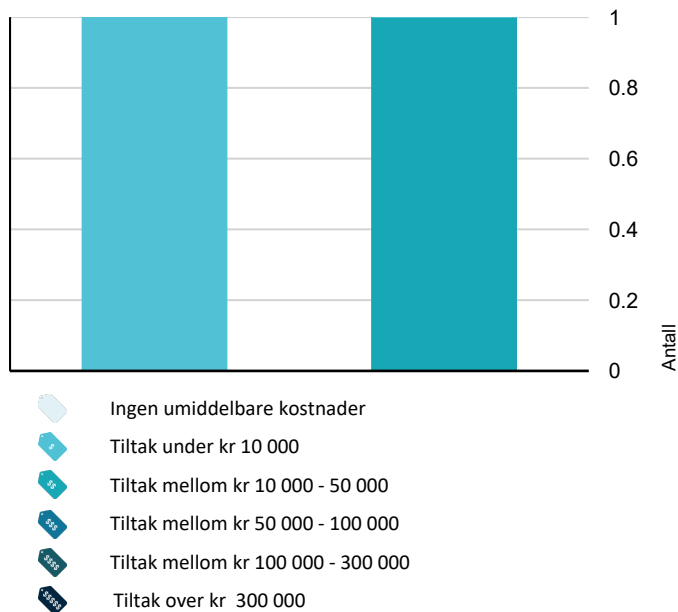
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / grovkjøkken > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / grovkjøkken > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / grovkjøkken > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

2018

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er teknet med profilerte plater av metall. (Decra)

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

Taktekking var delvis snødekt på befaringdagen, overflater på tekking med begrenset visuell kontroll.

Tilstandsgrad satt ut i fra etableringsår.

En kan påregne at takteking er noe mosegrodd, tiltak med fjerning av dette må påregnes.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall, koblet til avløp i grunn, videre utførelse og tilstand under jordbandet vites ikke.

Beslag er av metall.

Heldekkende pipebeslag over tak.

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av bindingsverk.

Fritidsboligen er utvendig kledd med liggende og stående kledning.

Selger opplyser at siste utvendig vedlikehold med overflatebehandling av fasader ble utført i 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert oppsprukket kledning med avlassinger / slitt overflate mot sør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon har pulttaks form og er oppført av sperrekonstruksjon.

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.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Fritidsboligens vinduer med isolerglass.

## TG 1 Dører

Ytterdør hovedinngang.

Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Ytterdør vaskerom / grovkjøkken.

Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Balkongdører.

Balkongdører er heve / skyvedører med isolerglass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser / treplattinger.

Terrasser/ treplattinger med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.

Selger opplyser at terrasse / treplattning ble påbygd mot sør i ca. 2020.

Det bemerkes at terrasser / treplattinger var delvis snødekt på befaringsdagen og er med begrenset besiktigelse, dette til opplysning.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Screen etablert på vinduer i stue / vinterhage og hovedsoverom fra 2018.

Screen styres via en fjernkontroll.

Ved enkel funksjonstest på befaringsdagen fungerte screen tilfredsstillende.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv- Flis, laminat.

Vegger- Panelplater, tapet, malt overflate, flis.

Himling- Panel, malt overflate.

Det ble registrert noe oppsprekninger i overflater og i overgang hjørner på vegger samt overgang vegg / himlinger.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte gulv på grunn.

#### 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.

Avvik målt på hovedsoverom.

Ut i fra redigerte forhold på utsiden av fritidsboligen ble det registrert utglidninger av masser ved registrert avvik på gulvoverflate.

Se forøvrig punkt ``Terrengforhold``

#### 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 0 Radon

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipa er ei stålpipa.  
Det er etablert et ildsted i fritidsboligen.  
Det ble gjennomført feiing og tilsyn av eiendommen 26.11.2024.

## TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper hemser.  
Innvendig trapper fra 1.etg. til hems er tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler rekkverk på begge trapper samt at det mangler håndlist på vegg i trapp opp til hems mot sør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Innvendige dører

Fritidsboligens innvendig dører er glatte dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

## TG 2 Innvendige dører - 2

Dør inn til bad ved hovedsoverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppsvellinger i dør hovedbad som følge av manglende tilluftsmulighet til badet.  
Enkelte løse håndtak

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Hovedbad.

Badet har flis på gulv med varme, flis på vegger og panel i himling.

Rommet inneholder åpen dusj med glass-dører, vegghengt wc med innebygd sistene og servant over innredning.

Det er sluk av plast type med fall til denne.

Nedsenket gulv i dusjsonen.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Selger opplyser at det ble byttet blandedbatteri på dusj i 2023.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran og utførelse av denne.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert slukmansjett / membran i klemring.  
Det opplyses fra utførende murmester at det er etablert slukmansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Utføre nærmere kontroll.  
Innhente dokumentasjon på utførelse av membran / slukmansjett.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet.  
Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.  
Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.  
For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.  
Som følge av manglende tilluft til badet ble det registrert oppsvellinger i dørbladet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørblad ved terskel.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom, uten å påvise unormale forhold.  
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

## 1.ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### Generell

Vaskerom / grovkjøkken med inngang fra kjøkken / stue.  
Flis på gulv med varme og sokkelflis på vegg, panelplater på vegger og panel i himling.

# Tilstandsrapport

Rommet inneholder stål skyllekar nedfelt i laminat benkeplate, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin.

Fordelingsskap vann og sikringsskap.

Utgang via ytterdør.

Det er sluk av plast type med svakt fall til denne.

Rommet har ingen avtrekks eller tilluftsmulighet, kun ventil i vindu.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran og utførelse av denne.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## 1.ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1.ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

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

Svakt fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1.ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert slukmansjett / membran i klemring.

Det opplyses fra utførende murmester at det er etablert slukmansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre nærmere kontroll.

Innhente dokumentasjon på utførelse av membran / slukmansjett.

## 1.ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende fuktsikring overgang benkeplate / vegg.

Blandebatteri er etablert i benkeplate, dette er en utsatt løsning med tanke på oppfukning av benkeplata, om det skulle være utettheter og at skjærekant ikke er fuktsikret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning fungerer med disse avvikene, men anbefales utbedret.

## 1.ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### TG 3 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Det ble registrert at rommet mangler avtrekk og tilluftsmulighet.

Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.

Manglende avtrekk og tilluftsmulighet kan føre til kondens og fuktproblemer i rommet.

Det er ikke tilstrekkelig å sett opp vindu eller døra for kortere utlufting av våtrommet da det er nødvendig med en kontinuerlig utlufting av slike rom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1.ETASJE > VASKEROM / GROVKJØKKEN

### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

## 1.ETASJE > BAD 2

### Generell

Badet flis har på gulv med varme, flis på vegger og panel i himling.

Rommet inneholder åpen dusj med vegg av glassbyggerstein og glass dør, vegghengt wc med innebygd sistene og heldekkende servant i innredning.

Det er sluk av plast type med fall til denne.

Nedsenket gulv i dusjsjonen.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på type membran og utførelse av denne.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG1 Overflater vegger og himling

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG1 Overflater Gulv

## 1.ETASJE > BAD 2

### TG2 Sluk, membran og tettesjikt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert slukmansjett / membran i klemring.

Det opplyses fra utførende murmester at det er etablert slukmansjett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre nærmere kontroll.

Innhente dokumentasjon på utførelse av membran / slukmansjett.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD 2

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1.ETASJE > BAD 2

### TE 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet.

Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.

Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.

For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørblad ved terskel.

## 1.ETASJE > BAD 2

### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN / STUE

### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Integrerte hvitevarer.

## 1.ETASJE > KJØKKEN / STUE

### TE 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 1 Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av plastrør (rør i rør system).

Innvendig hovedstoppekrane etablert inne i fordelingsskap på vaskerom / grovkjøkken.

Fordelingsskap vann med kontrollert avrenning etablert på på vaskerom / grovkjøkken.

Det er etablert aktiv lekkasjesikring / varsler som automatisk stenger av vannet ved ukontrollert vannutstrømming.

### TE 1 Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen ventileres via naturlig ventilasjon.  
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i fritidsboligen.  
Det opplyses at det ikke er utført noen form for service på varmepumpa utover enkelt vedlikeholds av selger selv.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre service.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder etablert på vaskerom / grovkjøkken fra byggeår, berederen rommer 187 liter.

## TG 1 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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringsskap er plassert på vaskerom / grovkjøkken.  
Skapet inneholder sikringer og måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det foreligger ingen informasjon vedrørende byggegrunn.

## TG 1 Fuksikring og drenering

Det foreligger ingen informasjon om utvendig fuksikring og drenering rundt boligen. Etter som boligen er kjellerløs og har gulv på grunn i 1. etg. er det liten fare for fuktinntregning.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren / ringmur er oppført av ringmurselement av ESP-isolasjon med plasstøpt betong. Ringmurselement er kledd utvendig med ferdigbehandlet fuktbestandig plater.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrenghorhold

Terrenghorholdene rundt boligen er flat og skrående.

Det anbefales på generelt grunnlag 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.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Det er avvik:

Fritidsboligen ligger delvis i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i følge NVE sine Aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Registrert noe utglidning av masser og markisolasjon utenfor og delvis under grunnmur ved hovedsoverom i retning nord/nordvest.

Utglidning av masser under fritidsboligen har ikke noe med at fritidsboligen ligger delvis i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i følge NVE sine Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Dette har å gjøre med fallforhold på terreng med at tilkjørte masser som ikke ligger i ro.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er behov for utbedringer av utglidning av masser.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Boligen er tilknyttet privat avløp.

Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.

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.

## TG 1 Septiktank

Septiktank av ukjent type og størrelse Septiktank av glassfiber

# 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 garasje plass 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	101			101	153
<b>SUM</b>	<b>101</b>				<b>153</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>101</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad , Kjøkken / stue, Bad 2, Vaskerom / grovkjøkken, Vinterhage, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Entré		

### Kommentar

Det er to hemser med areal som ikke er målbart.

Adkomst til hemser er via bratte trapper.

Hems mot sør har et gulvareal på ca. 16 m<sup>2</sup>. Høyde på knevegg er på 0,91 meter og høyde i toppen er på 1,85 meter.

Hems mot nord har et gulvareal på ca. 9 m<sup>2</sup>. Høyde på knevegg er på 0,91 meter og høyde i toppen er på 1,85 meter.

Hems er brukt som Tv-stuer.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Et soverom i er under 7 m<sup>2</sup>, dagslysflaten er tilstrekkelig på rommet.

I følge Teknisk forskrifts krav til rom for varig opphold må rom ha et volum på minst 15 m<sup>3</sup>.

Rom for varig opphold skal ha en takhøyde på minimum 2,4 m. Det anbefales at rommet er minst 7 kvm stort.

Rommet skal ha vindu og utsyn.

## 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)
Fritidsbolig	101	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Rune Østgård	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	37	42		0	1245 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Landvikvegen 16

#### Hjemmelshaver

Utgård Astrid, Østgård Rune

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Fritidseiendom som ligger på Sparbu ved Borgenfjorden i Steinkjer kommune.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
370 000	2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.04.2016		Gjennomgått		Nei
Eiendomsrapport	21.11.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnkart	21.11.2024		Gjennomgått		Nei
Brannvesenet Midt IKS	27.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomskart for eiendom 5006 - 37/42	21.11.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.02.2018		Gjennomgått		Nei

# 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QX9733>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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