

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Tranavegen 23 A, 7713 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 189, bnr. 317

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21983-1198

Referansenummer: XM3908

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52601885



Norconsult 

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.

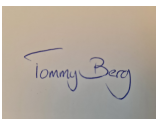
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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 bygningsakkyndig, 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 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 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

Halvpart av 2-mannsbolig fra 1955.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasser da det ikke var reist noen stige. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Takrenner og nedløp er inspisert fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. Takrenner og nedløp bør kontrolleres for eventuelle lekkasjer når det er nedbør. Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at yttervegger ble etterisolert med 5 cm mineralull innvendig og 10 cm mineralull utvendig i 2016 - 2017. Samtidig nye utlektninger, vindsperre og ny impregnert kledning. Selve konstruksjonen er fra byggeår. Saltak for boligfeltene, pulttak over garasje. Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at et nytt tak er etablert over opprinnelig takkonstruksjon i 2016 - 2017. Det nye taket er utført som en varmtak konstruksjon. Opprinnelig takkonstruksjon er da fra 1955, mens ny - overliggende konstruksjon er fra 2016/2017. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Loftsvindu har 2-lags glass. Alle vinduer ble skiftet i 2016/2017. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Dørene er opplyst skiftet i 2016/2017 i tidligere tilstandsrapport. Det er etablert en balkonge i impregnert trevirke på begge sider av boligen, utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje. Impregnert platting med utgang fra et soverom i 1. etasje. Det registreres behov for overflatebehandling, så det bør utføres, men det er valgt å ikke la det påvirke tilstandsgraden. Tettesjikt under terrassebord er ikke mulig å kontrollere. Tilstandsgrad er satt basert på alder. Tettesjikt bør kontrolleres når det er mulig. Det er etablert utvendige trapper i impregnert trevirke. Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Alle overflater er skiftet og/eller behandlet i perioden 2016 til 2026. Kjelleren ble innredet i 2016/2017 - opplyst i tidligere tilstandsrapport. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av boligen. Adkomst via luke i yttervegg mot nordøst. Boligen har malte tretrapper. Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene ble skiftet i 2016/2017.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16 mm fra dør til sluk midt i rommet, og 28 mm til sluk i dusjsone, inkl nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm og 28 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er 2 sluk i rommet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, det viser seg ved hulltaking at inne i vegg er det en mur/betongvegg som er utlektet med bindingsverk på begge sider. Fuktmålinger viser tørre verdier, men målingen har ingen verdi da man ikke kommer til mot den utforede våtromsveggen bak muren. Det er derfor foretatt fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsonen på rommet. Dette vil også ha begrenset verdi da et slikt fuktsøk kan slå ut på vann som ligger i limsjiktet mellom fliser og membran, og dermed ikke utgjør en fuktrisiko.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det registreres en mindre skade på en av kjøkkenfrontene. Denne gis TG-2 og bør skiftes. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servantskap, skyllekum og sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vanninntak av plast kommer opp i kjellergulv. Noen synlige rørføringer i kobber bort til fordelerskap. Hovedstoppkran og vannmåler er plassert på bad/vaskerom i kjeller. Vannledninger er opplyst skiftet ifm renovering av boligen i 2016/20107. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er opplyst skiftet ifm renovering av boligen i 2016/20107. På befaringsdagen ble det registrert en drypplekkasje under en servant. Lekkasjen er i ettertid opplyst utbedret. Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk vifte på våtrom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er på boligen foretatt 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på Skjult/åpen installasjon. Ny el-installasjon fra da boligen ble renovert i 2016/2017.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at det er morenegrunn. I tidligere tilstandsrapport er det opplyst at drenering og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet i 2016 - 2017. I følge daværende eier er det lagt dobbel drenering og fylt tilbake med gode drenerende masser. Fuktsikring er kun synlig ved garasjens grunnmurer, rundt boligen er det benyttet vegduk og utvendig isolasjon. Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget har grunn,ur av betongstein. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at grunnmur ble utvendig isolert og pusset i 2016/2017. Forstøtningsmurer er av betong. Boligen står på en svakt skrånende tomt. Utvendige avløpsrør er av ukjent type, men er i tidligere tilstandsrapport opplyst skiftet 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (basert på at inntak i kjelleren er av plast) og er av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

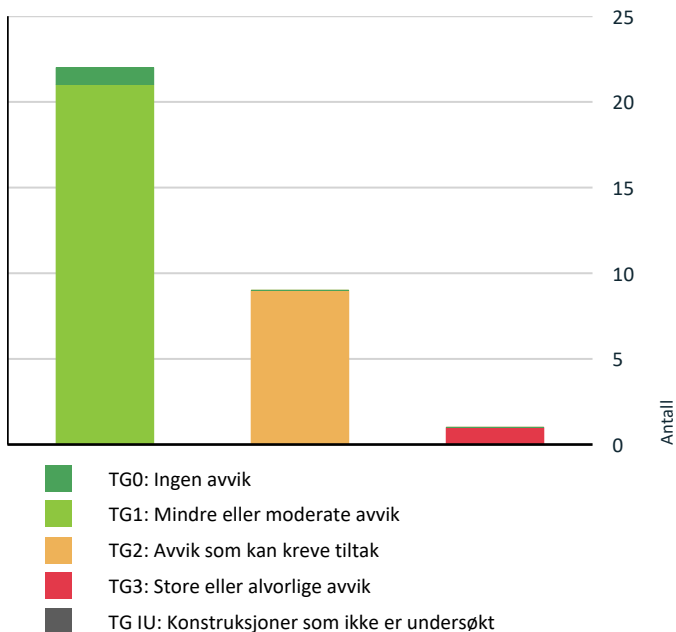
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligen stemmer med tegninger fra den ble renoveret i 2016/2017.

Det er for lite lysinnslipp på oppholdsrom i kjeller.

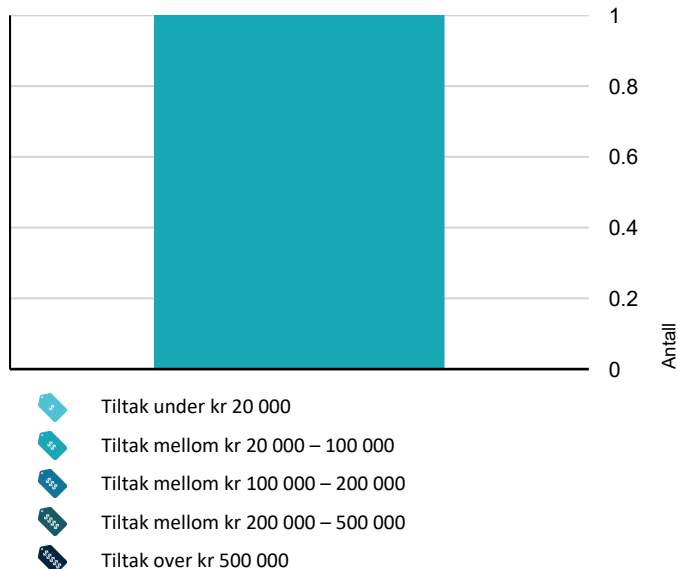
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringstidspunktet, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkelen er i følge tegning 32 grader, og det skulle vært montert snøfangere da boligen ble ombygd.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murflater viste svakt forhøyede fuktverdier.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er etablert bare 2 ventiler, så luftgjennomstrømningen er begrenset. Det registreres saltutslag på betongsteinsgrunnmur. Det er ukjent om det er etablert fuktsperre under belegningsstein som dekker grunnen i krypkjelleren.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det registreres mindre bruksmerker på enkelte dører. Dør til bad/vaskerom har fått slått av en bit av lamineringen i nedre del.

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Rom i kjeller har ikke annen mulighet til lufting enn å åpne vinduer.

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

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

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur i kjeller.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer i gulv er kun tettet med silikon, og ikke med mansjetter/membran.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler registreres det forhøyede fuktverdier.

Denne målingen har begrenset verdi da et slikt fuktsøk kan slå ut på vann som ligger i limsjiktet mellom fliser og membran, og dermed ikke utgjør en fuktrisiko.

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

Det er påvist skader på innredning.

Det er svellinger etter fukt på hylle inne i servantskapet etter drypplekkasje på avløpsrør til servant.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
 - ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
 - ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Kjellertrapp mangler rekkverk.
Ingen trapper har håndlist på vegg.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Tatt fra annen takstrappport på samme bygg.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Boligen ble av tidligere eier totalrenovert og ombygd i perioden 2016-2017. Søknadspliktig tiltak der det i tidligere tilstandsrapport er opplyst at eier informerte om at tiltak ble utført etter TEK10, bortsett fra ventilasjon.
2021	Tilbygg	Bygd ny garasje inntil boligens gavl mot sørøst. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.
2023	Modernisering	Oppgraderte store deler av overflatene inne i boligen. Det ble bygd en terrasse/platting utenfor 1. etasjen. Det ble montert port på garasjen. Alt utført som egeninnsats i perioden 2023 til 2026.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasser da det ikke var reist noen stige.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner og nedløp er inspisert fra bakkenivå.

Det var oppholdsvar på befaringdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. Takrenner og nedløp bør kontrolleres for eventuelle lekkasjer når det er nedbør.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkelen er i følge tegning 32 grader, og det skulle vært montert snøfangere da boligen ble ombygd.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Ved ombyggingen av boligen var det krav om snøfangere på bratte tak, og dette skulle vært montert.

Kostnadsoverslag knyttes til montering av snøfangere på denne boenheten. En eventuell beregning av dimensjonering av taket for snølast er ikke tatt med i kostnadsoverslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at yttervegger ble etterisolert med 5 cm mineralull innvendig og 10 cm mineralull utvendig i 2016 - 2017. Samtidig nye utlektinger, vindsperre og ny impregnert kledning. Selve konstruksjonen er fra byggeår.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak for boligfeltene, pulttak over garasje.

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at et nytt tak er etablert over opprinnelig takkonstruksjon i 2016 - 2017. Det nye taket er utført som en varmtak konstruksjon.

Opprinnelig takkonstruksjon er da fra 1955, mens ny - overliggende konstruksjon er fra 2016/2017.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Loftsvindu har 2-lags glass.

Alle vinduer ble skiftet i 2016/2017.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Dørene er opplyst skiftet i 2016/2017 i tidligere tilstandsrapport.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert en balkonge i impregnert trevirke på begge sider av boligen, utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje. Impregnert platting med utgang fra et soverom i 1. etasje.

Det registreres behov for overflatebehandling, så det bør utføres, men det er valgt å ikke la det påvirke tilstandsgraden.

Tettesjikt under terrassebord er ikke mulig å kontrollere. Tilstandsgrad er satt basert på alder. Tettesjikt bør kontrolleres når det er mulig.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendige trapper i impregnert trevirke.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Utvendig trapp - ikke ferdigstilt

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Alle overflater er skiftet og/eller behandlet i perioden 2016 til 2026.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ble innredet i 2016/2017 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murflater viste svakt forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på deler av boligen.

Adkomst via luke i yttervegg mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert bare 2 ventilert, så luftgjennomstrømningen er begrenset.

Det registreres saltutslag på betongsteinsgrunnmur.

Det er ukjent om det er etablert fuktsperre under belegningsstein som dekker grunnen i krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av krypkjelleren.

Det bør kontrolleres om det er etablert fuktsperre over grunnen under belegningsstein.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dørene ble skiftet i 2016/2017.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det registreres mindre bruksmerker på enkelte dører.

Dør til bad/vaskerom har fått slått av en bit av lamineringen i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

Dør til badet må skiftes om avviket skal lukkes.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16 mm fra dør til sluk midt i rommet, og 28 mm til sluk i dusjsone, inkl nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm og 28 mm.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er 2 sluk i rommet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer i gulv er kun tett med silikon, og ikke med mansjetter/membran.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



Sluk midt i rommet



Sluk i dusjsone

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone, det viser seg ved hulltaking at inne i veggen er det en mur/betongvegg som er utlektet med bindingsverk på begge sider. Fuktmålinger viser tørre verdier, men målingen har ingen verdi da man ikke kommer til mot den utforede våtromsveggen bak muren.

Det er derfor foretatt fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsonen på rommet. Dette vil også ha begrenset verdi da et slikt fuktsøk kan slå ut på vann som ligger i limsjiktet mellom fliser og membran, og dermed ikke utgjør en fuktrisiko.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler registreres det forhøyede fuktverdier.

Denne målingen har begrenset verdi da et slikt fuktsøk kan slå ut på vann som ligger i limsjiktet mellom fliser og membran, og dermed ikke utgjør en fuktrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet bør jevnlig kontrolleres for fukt for å utelukke avvik pr i dag, og for tidligst mulig å oppdage avvik om det skulle oppstå i fremtiden. TG-2 er satt da målinger som var mulige å gjennomføre på befaringen ikke kan gi noe entydig svar på fuktproblematikk.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det registreres en mindre skade på en av kjøkkenfrontene. Denne gis TG-2 og bør skiftes.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Liten skade på kjøkkenfront. Denne er gitt TG-2 og bør skiftes.



2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servantskap, skyllekum og sluk.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svellinger etter fukt på hylle inne i servantskapet etter drypplekkasje på avløpsrør til servant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskadd hylle anbefales skiftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vanninntak av plast kommer opp i kjellergulv. Noen synlige rørføringer i kobber bort til fordelerskap.

Hovedstoppkran og vannmåler er plassert på bad/vaskerom i kjeller.

Vannledninger er opplyst skiftet ifm renovering av boligen i 2016/20107.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er opplyst skiftet ifm renovering av boligen i 2016/20107.

På befaringsdagen ble det registrert en drypplekkasje under en servant. Lekkasjen er i ettertid opplyst utbedret.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med elektrisk vifte på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Rom i kjeller har ikke annen mulighet til lufting enn å åpne vinduer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Beskrivelse

Det er på boligen foretatt 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.

Sikringskap med automatsikringer plassert på

Skjult/åpen installasjon.

Ny el-installasjon fra da boligen ble renoveret i 2016/2017.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny el-installasjon fra da boligen ble renoveret i 2016/2017.

Arbeidet er utført av Elpros. Daglig leder har bekreftet at samsvarserklæring foreligger.

Inntak og sikringskap

3. 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

Generell kommentar

Det er forevist rapport etter elkontroll fra mars 2024 uten avvik. Ny elkontroll anses derfor som unødvendig pr i dag.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at det er morenegrunn.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I tidligere tilstandsrapport er det opplyst at drenering og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet i 2016 - 2017. I følge daværende eier er det lagt dobbel drenering og fylt tilbake med gode drenerende masser.

Fuktsikring er kun synlig ved garasjens grunnmur, rundt boligen er det benyttet vegduk og utvendig isolasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier på fritt eksponert grunnmur i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er under utvikling.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget har grunn,ur av betongstein. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst at grunnmur ble utvendig isolert og pusset i 2016/2017.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står på en svakt skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type, men er i tidligere tilstandsrapport opplyst skiftet 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (basert på at inntak i kjelleren er av plast) og er av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kjellertrapp mangler rekkverk.

Ingen trapper har håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er behov for tiltak

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	37			37	
1. etasje	50	25		75	16
2. etasje	40			40	28
Hems					
Krypkjeller					
SUM	127	25			44
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad/vaskerom, kontor/oppholdsrom		
1. etasje	Vindfang, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom	Garasje	
2. etasje	Stue, kjøkken		
Hems			
Krypkjeller			

Kommentar

Areal på hems og i krypkjeller regnes ikke som måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen stemmer med tegninger fra den ble renovert i 2016/2017.

Det er for lite lysinnslipp på oppholdsrom i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Roar Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	317		0	362.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tranavegen 23 A

Hjemmelshaver

Johansen Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Skjefte, ca 1,5 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er svakt skrånende, og opparbeidet med plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.04.2016		Gjennomgått		Nei
Energirapport	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

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 fuktinnhold 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.