

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sagmestervegen 6 A, 7725 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 gnr. 197, bnr. 1383, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20353-1438

Referansenummer: JR1205

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52600911



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

Stein Gisle Sagmo

Uavhengig Takstingeniør

stein.gisle.sagmo@norconsult.com

404 19 133

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten beliggende i 3. etasje ved 4 etasjes boligblokk fra ca 1995/1996. Sentral beliggenhet i forhold til Steinkjer bysentrum. Østvendt balkong med utsikt mot Steinkjerelva og bysentrum. Enkel og grei adkomst fra offentlig veg til felles tomt for sameie. Parkering i egen carport. Egen utvendig bod og tilgang til 2 stk felles boder i bygningen. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm. Ventilering med mekanisk avtrekksanlegg. Leiligheten vurderes generelt å være i normalt bra stand selv om noen avvik er bemerket i rapporten. Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Hvitmalt brann og lyd klassifisert leilighetsdør av tre.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra byggeår. Nyere vrider/lås er montert.
Nyere østvendt og delvis takoverbygd balkong med adkomst fra balkongdør på stue. Gulv/dekke av tre. Rekkverk av glass og stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Parkett.
VEGGER: Malt strie.
HIMLING: Malte sponplater (takess)

Innvendige overflater fremstår med normalt påregnelig bruksslitasje. Noen bruksmerker og lignende må påregnes. Etasjeskillere vurderes å bestå av betongkonstruksjoner. Hvitmalte formpressede lettdører av nyere årgang er montert i dørkarmer fra byggeår. Leiligheten har uttak for sentralstøvsuger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med generell standard fra byggeår. Overflater med flislagte gulv og vegger. Malte sponplater (takess) i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dusjvegger/skjemvegger av glass. Noe nyere dusjvegger og dusjgarnityr. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling som styres fra kjøkkenventilator (mekanisk avtrekksanlegg).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Overflater med parkett, malt strie på vegger og himling med malte sponplater (takess). Kjøkkeninnredning med skapskrog fra byggeår, men med noe nyere malte profilerte fronter. Laminert benkeplate vurderes også skiftet etter byggeår. Kjøkkenflis på vegg over kjøkkenbenk. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt og lekkasjestoppesystem er montert. Ukjent hvorvidt hvidevarer som oppvaskmaskin, kjøll/fryseskap og komfyr følger med.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast med "Rør i rør" system. Vvs-skap med fordelingskurser for tappevann er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran inne i vvs-skap. Ingen synlige avløpsrør, men normal byggeskikk tilsier avløpsrør av

jern og plast.

Ventilering med mekanisk avtrekksanlegg som styres fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Ca 120 liters varmtvannsbereder fra 2021 er plassert på bad/vaskerom.

Generelt skjulte elektriske installasjoner fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Elektrisk oppvarming med panelovner. Termostatstyrt gulvvarme på bad/vaskerom. Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av el-tilsynet 29.09.2020 uten at vesentlige avvik ble registrert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegning for leiligheten stemmer med dagens bruk.

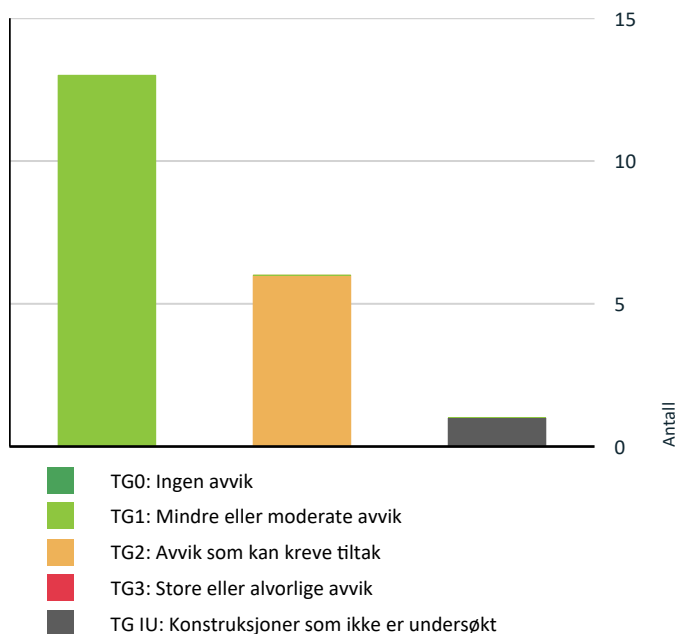
Bod

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

Tegninger stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS og Bosch krysslaser.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kondens merker og noe flassende maling ved soveromsvindu. Noe utvendig slitt maling ved soveromsvindu. Det bemerkes at åpningsvinduer på stue har noe harde/slitte pakninger.

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Funksjonell og grei balkongdør, men med harde/slitte pakninger.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkprøvemåling med bruk av krysslaser viser ca 25 mm total skjevhet ved gulv på stue/kjøkken. Laveste punkt i område ved kjøleskap.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert avløp fra vvs-skap. Noe rust i vvs-skap indikerer noen tidligere "svettelekkasjer" i skap.

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

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

Det ble registrert "bom" ved mange gulvfliser i dusjsone (bom = hulrom under flis)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Garasjer/carporter ligger i sone avmerket som "Flomareal" i NVE's flomsonekart.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1996

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kondens merker og noe flassende maling ved soveromsvindu. Noe utvendig slitt maling ved soveromsvindu. Det bemerkes at åpningsvinduer på stue har noe harde/slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Noe ekstra vedlikehold med overflatebehandling av soveromsvindu er påregnelig. Harde vinduspakninger kan medføre noen utettheter.

TG 1 Dører

Hvitmalt brann og lyd klassifisert leilighetsdør av tre.

TG 2 Dører - 2

Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra byggeår. Nyere vrider/lås er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjonell og grei balkongdør, men med harde/slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Harde pakninger kan medføre utettheter ved balkongdør.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere østvendt og delvis takoverbygd balkong med adkomst fra balkongdør på stue. Gulv/dekke av tre. Rekkverk av glass og stål.



INNENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Parkett.

VEGGER: Malt strie.

HIMLING: Malte sponplater (takess)

Overflater i rom som er beskrevet i egne avsnitt er ikke med i vurderingen.

Innvendige overflater fremstår med normalt påregnelig bruksslitasje. Noen bruksmerker og lignende må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere vurderes å bestå av betongkonstruksjoner.

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.

Stikkprøvemåling med bruk av krysslaser viser ca 25 mm total skjevhet ved gulv på stue/kjøkken. Laveste punkt i område ved kjøleskap.

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 1 Innvendige dører

Hvitmalte formpressede lettdører av nyere årgang er montert i dørkarmer fra byggeår.

TG IU Andre innvendige forhold

Leiligheten har uttak for sentralstøvsuger. Anlegget er ikke funksjonstestet eller nærmere vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom med generell standard fra byggeår. Overflater med flislagte gulv og vegger. Malte sponplater (takess) i himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dusjvegger/skjermsvegger av glass. Noe nyere dusjvegger og dusjgarnityr. Oppvarming med termostattyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling som styres fra kjøkkenventilator (mekanisk avtrekksanlegg).



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte sponplater (takess) i himling.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme. Det ble målt ca 14 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dører til sluk i dusj. Mindre fall til sluk i område med opplegg for vaskemaskin. Ledefall til sluk i dusj, men under 1:50. Generelt noe flate gulv med for lite fall til gulvsluker.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert "bom" ved mange gulvfliser i dusjsone (bom = hulrom under flis)

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

"Bom" ved gulvfliser kan indikere at flislim har løsnet fra underlag hvilket gir økt risiko for oppsprekking i flisfuger og flis.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er utstyrt med 2 stk gulvsluker av plast fra byggeår. Med bakgrunn i at slukmansjetter ble registrert benyttet i overgang til sluker er det overveiende sannsynlig at smøremembran er benyttet som membran/tettesjikt bak/under flis.

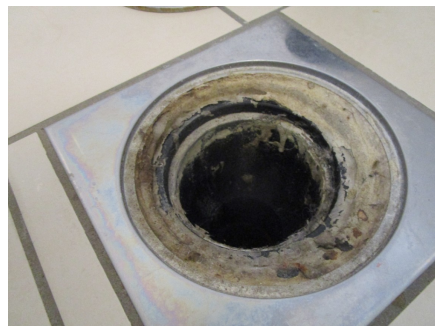
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dusjvegger/skjermsvegger av glass. Noe nyere dusjvegger og dusjgarnityr. Det bemerkes noe begynnende fuktsvelling ved nedre del av skrog ved høgskap.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med avtrekksventil i himling som styres fra kjøkkenventilator (mekanisk avtrekksanlegg).

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegger bak dusj og servant kunne ikke foretas pga konstruksjonsmessige forhold (brann/lyd skillevegger). Hulltaking ble foretatt fra alternativt sted på soverom. Ingen indikasjon på fukt ble registrert, men det gjøres oppmerksom på at alternativ hulltaking/fuktmåling fra soverom medfører noe usikkerhet.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Overflater med parkett, malt strie på vegger og himling med malte sponplater (takess). Kjøkkeninnredning med skapskrog fra byggeår, men med noe nyere malte profilerte fronter. Laminert benkeplate vurderes også skiftet etter byggeår. Kjøkkenflis på vegg over kjøkkenbenk. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt og lekkasjestoppesystem er montert. Ukjent hvorvidt hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskap og komfyr følger med. Kjøkkenet med normalt påregnelig bruksslitasje. Det bemerkes noe oppsprekking i skjøter ved parkett som indikerer tidligere vannsøl/lekkasje og det settes TG2 for parkettgulvet. Områdene var tørre ved besiktigelsen.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast med "Rør i rør" system. Vvs-skap med fordelingskurser for tappevann er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran inne i vvs-skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert avløp fra vvs-skap. Noe rust i vvs-skap indikerer noen tidligere "svettelekkasjer" i skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan medføre skader. Avløp fra vvs-skap til rom med sluk bør etableres. Med tanke på rust i vvs-skap bør skapet inspiseres jevnlig.



TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige avløpsrør, men normal byggeskikk tilsier avløpsrør av jern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med mekanisk avtrekksanlegg som styres fra kjøkkenventilator. Avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannsbereider fra 2021 er plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Generelt skjulte elektriske installasjoner fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Elektrisk oppvarming med panelovner. Termostatstyrt gulvvarme på bad/vaskerom. Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av el-tilsynet 29.09.2020 uten at vesentlige avvik ble registrert.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1995

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

Ja

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Garasjer/carporter ligger i sone avmerket som "Flomareal" i NVE's flomsonekart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger anbefales, men det er normalt lav risiko for leiligheter beliggende i 3. etasje.

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

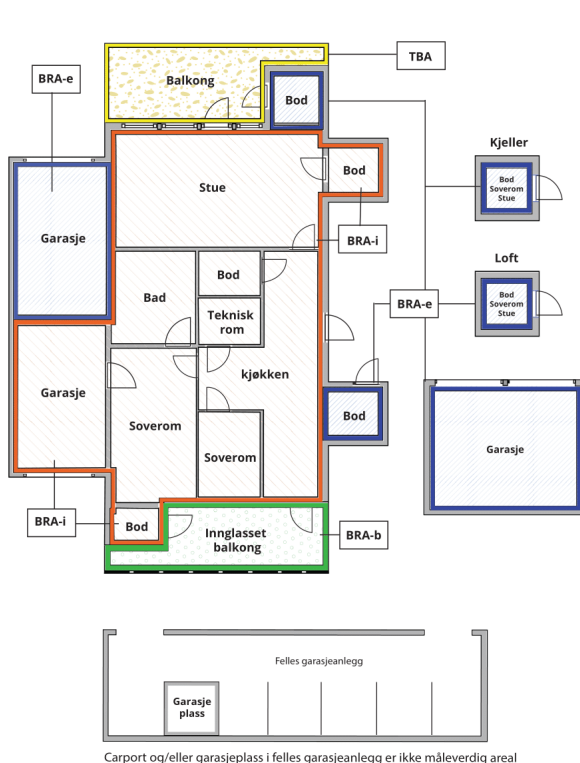
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	55			55	10
SUM	55				10
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning for leiligheten stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Stein Gisle Sagmo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1383		20		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sagmestervegen 6 A							
Hjemmelshaver Fånes Marit Oline							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasje ved 4 etasjes boligblokk. Sentral beliggenhet i forhold til Steinkjer bysentrum. Østvendt balkong med utsikt mot Steinkjerelva og bysentrum.

Adkomstvei

Enkel og grei adkomst fra offentlig veg til felles tomt for sameie. Parkering i egen carport.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert til boligformål og er underlagt reguleringsplan for Nordsileiret - Dampsagaområdet, vestre del" Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Om tomten

Felles tomt for sameiet på ca 3800 m2. Sameiebrøk 55/2566. Tomt og utearealer var snødekt på befaringsdagen og ble ikke nærmere vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod/lager

Byggeår

1995

Kommentar

Standard

Enkel.

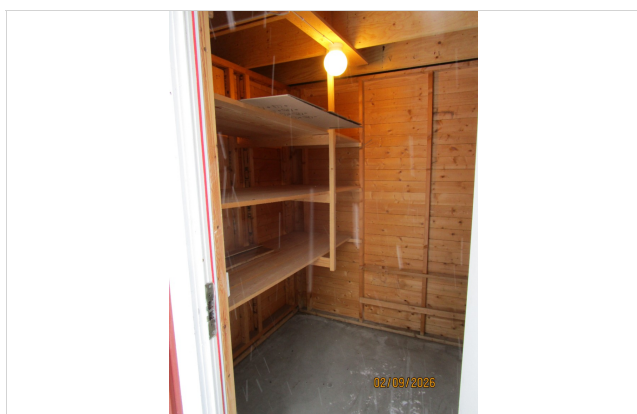
Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Leiligheten har en enkel utvendig bod i felles bygning for sameiet. Innlagt strøm.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026	Leiligheten selges av fullmektig som ikke har nærmere kjennskap til boligen. Erklæringen er av den grunn ikke utfylt på "normal" måte og gir lite informasjon.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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