

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Rishalla 15 , 7716 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 187, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 152 m²



TAKST midt

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

Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22588-1103

Referansenummer: FP7417

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller, fordelt over totalt 5 plan.

Boligen har grunnmur av leca og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning på fasader.

Sperretak med saltakform, tekket med betongstein.

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

- Nytt kjøkken i 2025.
- Lagt nytt gulv på soverom.
- Enkelte rom malt opp.
- Montert El-billader i garsje.
- Bad renovert i 2011.
- Peisinnstans montert i 2014.
- Veranda og enkelte plattinger fra 2019.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1987

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loftsplan vises ikke på tegninger.

Bod med varmtvannsbereder vises ikke på tegninger.

Det er vist en bod i deler av gang i kjeller.

Utvendig bod i kjeller er ikke vist på tegninger.

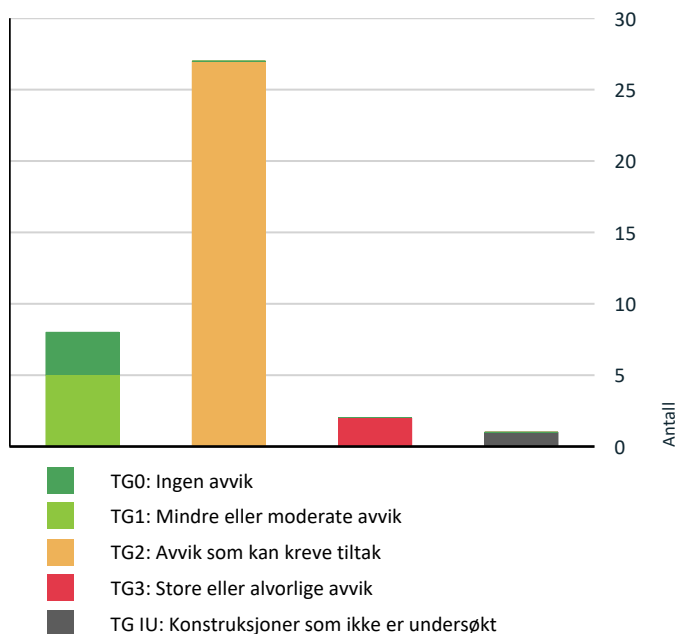
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Utvendig bod vises ikke på tegninger.

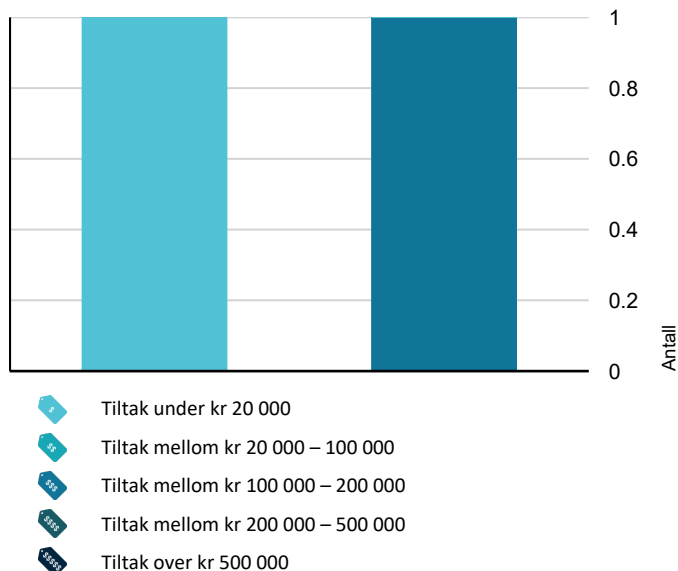
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1.Etasje plan 1 og 2 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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


! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)


! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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


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

Sammendrag av boligens tilstand


-  Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)


-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)


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


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


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


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


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

-  Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)


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

-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

-  Kjøkken > 1.Etasje plan 1 og 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)







-  Spesialrom > 1.Etasje plan 1 og 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

-  Våtrom > Kjeller plan 1 og 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

-  Våtrom > Kjeller plan 1 og 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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 montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein, ukjent alder.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Registrert mosevekst på taket, reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.

Innmurt fotbeslag etablert rundt pipen.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Registrert misfarginger på renner, nedløp og beslag.

Taket mangler snøfangere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere anbefales montert.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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.

Himling på vaskerom er senket ned, med inspeksjonsmulighet via luke i himling. Ingen unormale forhold registrert ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 1986, 1993
Vindu på bad stemplet 2011.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stedvis overmalte og stive pakninger. Løs foring på bad.

Registrert punktert glass på loftsvindu.

Ett vindu på kjøkken er malt fast, ikke åpnet for kontroll. Eldre vinduer og innsetningsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Evt. trekk/ utettheter rundt vinduer og dører er vanskelig å oppdage ved en befaringsom i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer. Vindu med punktering bør skiftes.



⚠ TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Loftsvindu.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Registrert ett vindu med råteskader på loft.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ TG 2 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra vindfang, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående ytterdør fra vaskerom.

Utadslående balkongdører i kjeller og 1.etg med 2-lags isolerglass i høy og lav brystning. Glass datostemplet 1987.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Registrert stive og overmalte pakninger. Oppfliset finér med malingsavskallinger i utvendig brystning på balkongdør.

Avskallinger på ytterdører. Ytterdør til vindfang lar seg ikke åpne, defekt kodelås.

Eldre dører og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Nærmere undersøkelser.



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan 1.etg. fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Plattinger etablert flere steder på forskjellige plan rundt boligen med trapper i tre som forbinder disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe misfarginger på terrassebord og malingsavskallinger i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.

TG.2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod ved kjeller.

Boden har jordgulv og vegger av leca og trekonstruksjoner.

Pulttak tekket med betongtakstein, intet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i lecamur. Boden har ikke montert dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer



INNENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

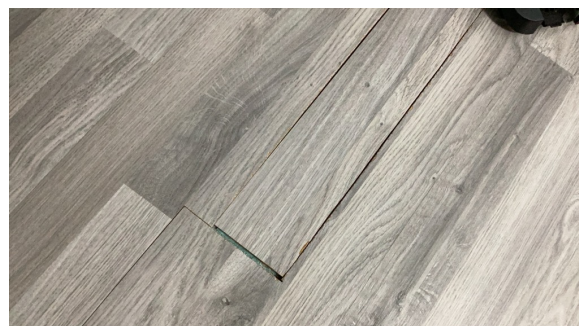
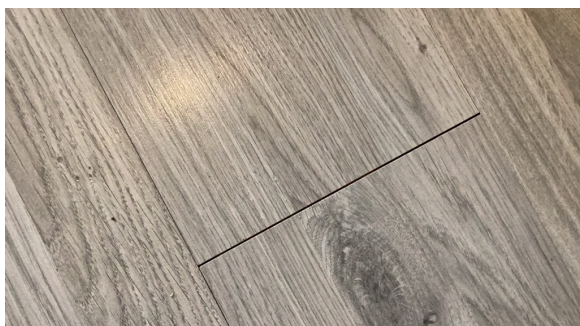
Registrert stedvise glipper i laminat.

Hakk i gulv ved trapp. Stedvis manglende overgangslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



TG.1 Overflater - 2

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, flis, vinylbelegg.
Vegger: Panel, malt strie, glatte veggplater, tapet,
Himlinger: Panel, åpent bjelkelag, hvite himlingsplater.
Overflatene har normale bruksslitasjer med hensyn til alder.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.
Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.
Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunn på deler.

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.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv viser et avvik på 16mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en peisinnsats på stue 1.etg.

Innsats opplyst montert i 2014.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredet underetasje.

Registrert bruk av utforede vegger mot terreng.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 14%. Dette betraktes som tørt trevirke, kan med fordel overvåkes.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Registrert bruk av damspærre via hulltaking. Dette danner tett sjikt uten muligheter for utlufting, økt fare for kondens.

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på gulv under trapp.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen

eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

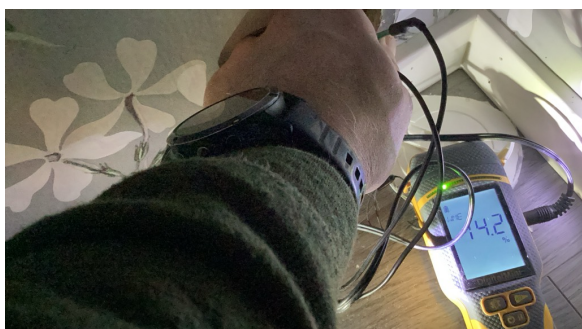
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner og jevnlig kontroll.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er rettløpstrapper i treverk.

Åpne og lukkede stusstrinn.

Innrinn belagt med vinylbelegg, forøvrig malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert avskallinger på plastlister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører. Dør til vindfang med glass og utenpåliggende sprosser. Enkelte dører av nyere formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Løpende vedlikehold.

VÅTROM

1.ETASJE PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1.etg av ukjent alder, pusset opp med nye veggoverflater og vinylflis i senere tid.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med vinylflis over opprinnelig vinylbelegg, vegger har mdf plater og himling har hvite himlingsplater.

Innredet med en vaskeromsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Tilluftspalte i dør. ingen avtrekksløsning.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Registrert tilnærmet flatt gulv, vinylfliser er lagt på opprinnelig vinylbelegg som utgjør tettesjikt. Tettesjiktet og slukløsningen har passert forventet levetid. Ingen avtrekksløsning i rommet, økt fare for fuktrelaterte problemer med sopp og fuktskader.

Selv om rommet er oppgradert med nye overflater har imidlertid underliggende tettesjikt og slukløsning/rørøpplegg oppnådd en alder som tilsier at renovering må påregnes. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og rørøpplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE PLAN 1 OG 2 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under kjøkken.



KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad i kjeller er renoverert i 2011. Dokumentasjon fremlagt.

Rommet har gulv med gulvvarme.

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

Innredet med dobbel servanttinnredning, vegghengt WC og dusjhjørne med glassbyggerstein og glassdør.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert svertesopp på fuger i dusjsonenen.

Registrert hull i flis ved WC, ingen tegn til sprekk eller riss i fuger.

Gulv ved servant og mot sluk er tilnærmet flatt, Evt. lekkasje utenfor dusjsonen vil medføre vannspeil på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og fortløpende observasjoner.

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011

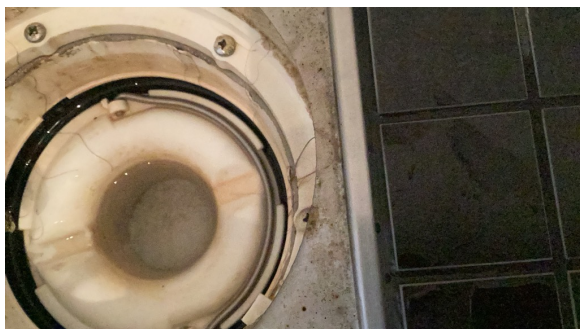
Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Registrert noe løse håndtak på innredningen.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

KJELLER PLAN 1 OG 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjeller.



KJØKKEN

1.ETASJE PLAN 1 OG 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje er opplyst fra 2025.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er under ferdigstillelse.
Registrert manglende sokkelforinger, løs plate mot vegg bak koketopp, manglende dekkside på oppvaskmaskin, manglende komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbrdringer.

1.ETASJE PLAN 1 OG 2 > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE PLAN 1 OG 2 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i 1. etg.

Tilstandsrapport

Innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Mekanisk avtrekk, tilluft via dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert misfarging på vannlås under servant, samt noe rust ved innfesting på servant.

Løst dosete.

Halvparten av forventet levetid er passert på sanitærinstallasjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.

Fordelerskap er plassert i bod i kjeller.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.



TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i bod i kjeller, enkelte innvendige vannledninger i kobber av eldre dato.

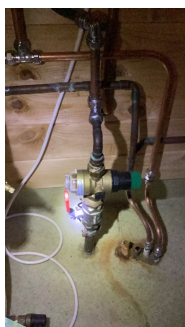
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Bemerket om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Stakeluke er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i gang i kjeller.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert på bod i kjeller, denne rommer 194 liter og er fra 2001.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



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

Sikringssskap er plassert i kjeller.
Skapet inneholder automatsikringer 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

Fremlagt ved befarings. Installasjon el-billader + arbeid kjøkken og loftsue.

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuksikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinker/leca.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skjevhet i mur, sannsynlig som følge av jordpress.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenghorholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Manglende røykvarslere på loft og plan med kjøkken.

Manglende rekkverk på platting ved gårds plass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent nytt røykvarslertstyr.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

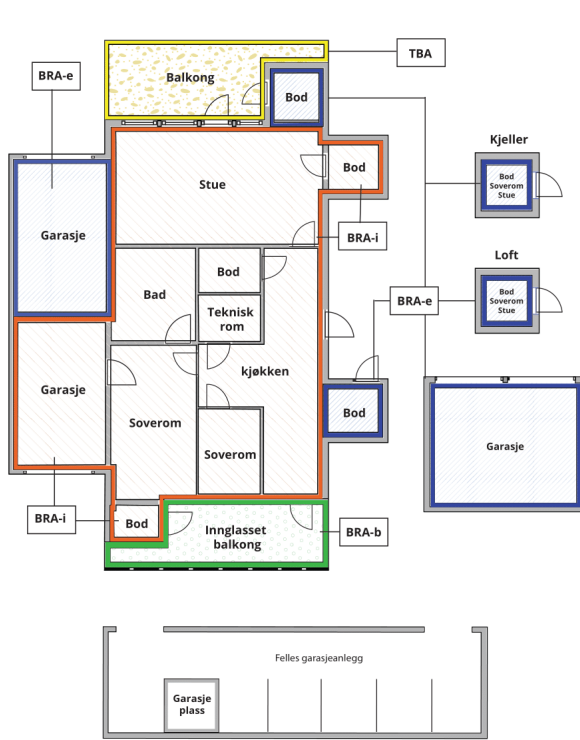
Hva er måleverdig areal?

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, 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 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	13			13	
1.Etasje plan 1 og 2	64			64	77
Kjeller plan 1 og 2	75	6		81	25
SUM	152	6			102
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
1.Etasje plan 1 og 2	Kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, vindfang, stue		
Kjeller plan 1 og 2	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bod 2, bod 3	Utvendig bod	

Kommentar

Deler av arealene er ikke målbare grunnet skråhimlinger og lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftsplan vises ikke på tegninger.

Bod med varmtvannsbereder vises ikke på tegninger.

Det er vist en bod i deler av gang i kjeller.

Utvendig bod i kjeller er ikke vist på tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

Delvis åpen bod ved siden av garasjen er ikke medregnet i Bra-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Utvendig bod vises ikke på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	187	47		0	354.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Rishalla 15

Hjemmelshaver

Algheda Luwam Tedros

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Byafossen.

Ca. 3,5 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i byggemeldingen og er derfor noe usikkert.

Standard

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

Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Garasjen har støpte gulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak teknet med betongstein, undertak av papp.

Port er ikke montert.

Vinduer med enkelt glass.

Ytterdør i tre.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt metall.

El-billader montert.

Registrert oppsprekninger og skjevheter i gulv.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.06.1987		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	03.11.1986		Gjennomgått		Nei
Byggemelding garasje	21.07.1989		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	14.04.2026	

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.