

# Tilstandsrapport



Enebolig



Haugåshalla 18 , 7732 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 365, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m<sup>2</sup> BRA-i: 142 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22588-1111

Referansenummer: RE3225

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



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

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

# Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

## Rapportansvarlig

Tord Minsaas

Uavhengig Takstingeniør

tord@takstmidt.no

970 12 847

# 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 en etasje pluss kjeller.  
Boligen har grunnmur av leca og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.  
Sperreretak med saltakform, tekket med betongstein.

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

- Flere yttervegger etterisolert med ny vindsperre og kledning i 2019.
- Ny heve/skyvedør på stue i 2019.
- Flere vinduer skiftet i 2019 og 2025.
- Nytt kjøkken i ca.2016.
- Ny servantinnredning og dusjarmaturer på bad i kjeller i 2024.
- Det meste av innvendige overflater pusset opp i 2020-2022.
- Utvidet balkong og platting i 2020.
- Oppgradert el-anlegg med styresystem, stikk, brytere m.m. i 2024
- Etablert underfordeling og stikkontakter i garasje i 2023.
- Montert solcelleanlegg på garasjetak i 2023.
- Garasje etterisolert innvendig i 2023.

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: 2000

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til luft varmepumpe.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

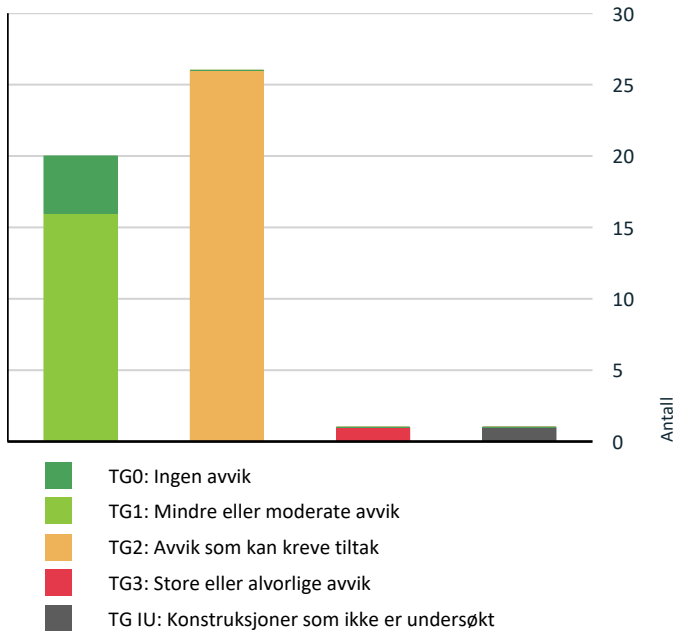
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

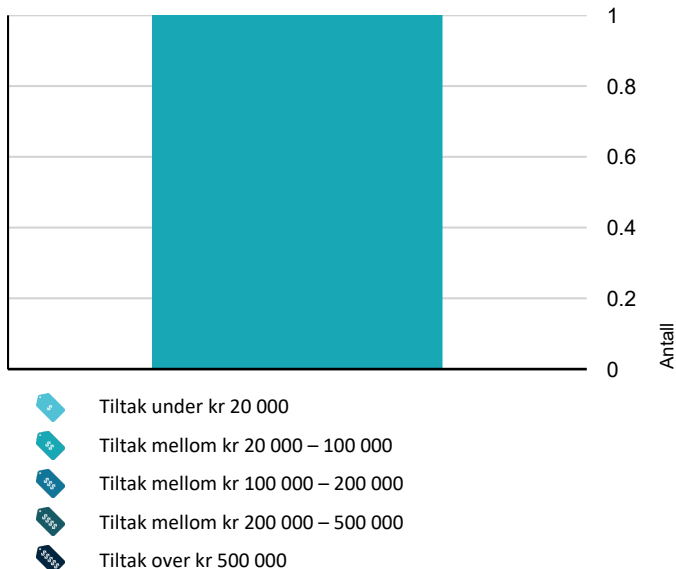
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)


! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)


! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

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


---

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


---

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


---

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


---

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


---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

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


---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---





-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2000

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

### 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 betongstein, opplyst fra byggeår.

Bemerkes om at tekking er 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 noe mosevekst på taket, reduserer levetiden.

Registrert værslitasjer og fuktopptrekk på enkelte vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

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

Løpende vedlikehold.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.  
Heldekkende pipebeslag over tak.  
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.  
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket mangler snøfangere. På tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, er det anbefalt montering av snøfangere hvis takvinkelen er over 27 grader. Iht tegninger har taket en vinkel på 30 grader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snøfangere anbefales montert.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Store deler av ytterveggene er etterisolert med ny vindsperre og kledning i 2019. Se egenerklæring for videre info.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende ferdigstillelse med omramminger rundt enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler.  
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.  
Forenklet undertak av papp.  
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på vaskerom 1.etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lite lufting langs raft og kun ventil i en gavlvegg, øker faren for kondensering.  
Registrert stedvise fuktmerker i undertak. Ingen negative utslag ved tilfeldige fuktmålinger, kan med fordel holdes under oppsikt.  
Registrert noe ekskrement etter mus.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Jevnlig kontroll og lokal utbedring ifm ekskrement etter mus.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 1999, 2019 og 2024. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på enkelte vinduer ligger på 27 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra byggeår, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.  
Utadslående to-fløyet balkongdør i kjeller, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert utvendige malingsavskallinger og oppsprekninger, stive og overmalte pakninger på balkongdør.  
Stedvise skader i pakning på ytterdør.  
Begge dørene mangler utvendig beslag under terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

## TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Heve/skyvedør plassert på stue 1.etg , døren har 2-lags isolerglass som er datostemplet 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.  
Rekkverk av trevirke.  
Trapp intre med trinn av terrassebord mot plating.

Treplattinger med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved garasje.

Liten altan ved hovedinngang fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.  
Rekkverk av trevirke.  
Trapp i tre med trinn av terrassebord ned mot gårdsplass.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold.



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Rekkverk ved tomtegrense.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skjevheter og værslitasjer på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malt strie, tapet, malte glatte plater, spileplater og mdf panelplater.

Himlinger: Hvite himlingsplater.

Flere rom og overflater er pusset opp i 2020-2022.

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 befarings.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

## TG 2 Overflater - 2

### Beskrivelse

Soverom i kjeller.

### Vurdering av avvik:

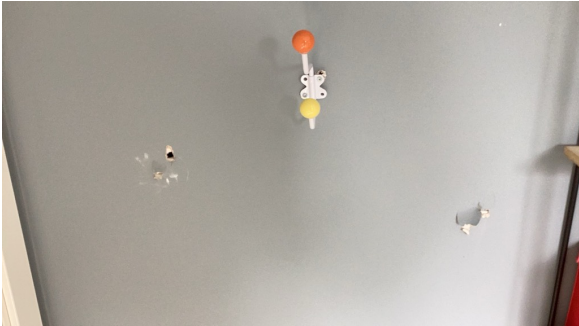
- Det er avvik:

Registrert skade i vegg på soverom.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Lokal utbedring.



## ⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 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.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1.etasje viser et avvik på 18mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert.

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

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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 pipe.

Sotluke er plassert i

Boligen har installert en vedovn på stue 1.etg og i kjeller.

Ovn i kjeller opplyst fra 2026.

### 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 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

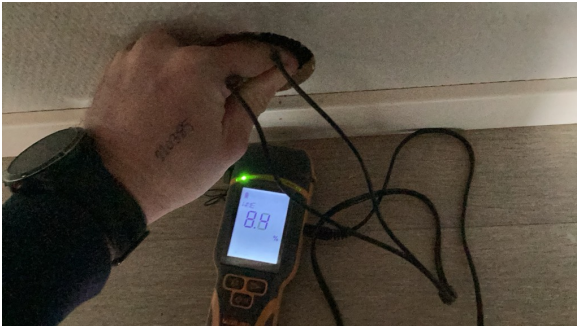
## Beskrivelse

Innredet underetasje. Støpte gulv overlagt med laminat.  
Det er registrert bruk av utforede vegger.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

Til opplysning: 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 9%.  
Dette betraktes som tørt trevirke.

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 %).



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er en svingtrapp i treverk.  
Åpne stusstrinn.  
Innrinn belagt med teppegulv, forøvrig lakkert trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt hakk, riper og bruksmerker på trappen.  
Registrert en del knirk i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Løpende vedlikehold.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Vaskerom i 1.etasje fra byggeår.  
Rommet har gulv med gulvvarme.

# Tilstandsrapport

Gulv er belagt med flis ,vegger har malt strie og himling har hvite himlingsplater.  
Innredet med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.  
Plastsluk i gulv.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt strie og himling har hvite himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert gulvlist i overgang gulv/vegg. Det er ukjent om membran er smurt opp på vegg. Evt manglende tettesjikt i overgangen gulv/vegg vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. vannutstrøming på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Registrert tilnærmet flatt gulv og ujevne fallforhold. Det er ingen høydeforskjell på flis ved dørterskel og slukrist. Registrert liten forhøyning rundt sluk, med stedvise motfall fra sluk på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig slukmansjett ved inspeksjon i sluk.

## 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Badet i kjeller fra byggeår.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har hvite himlingsplater.  
Innredet med badekar, gulvmontert WC, dusjhjørne og en dobbel servantinnredning.  
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.  
To plastsluker i gulv.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Registrert noe skruehull i vegger, disse er tettet med silikon.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjell topp slukrist/flis ved terskel er målt til 23mm. Det er målt tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen, men resten av gulvet er tilnærmet flatt.  
Registrert noe avskallinger i flisfuger i dusjsonen.

#### 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.

Lokal utbedring av fuger.

Jevnlig rens av sluker for å sikre rask avrenning.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig slukmansjett ved inspeksjon i sluker.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.  
Dusjarmaturer og servanttinnredning opplyst nytt i 2024.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

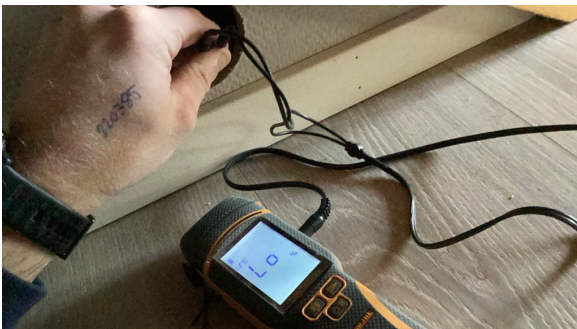
Det er mekanisk avtrekk.

## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Vaskerom i kjeller fra byggeår.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv er belagt med flis, vegger har malt mur og malt strie, himling har hvite himlingsplater.  
Innredet med opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.  
Plastsluk i gulv.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt mur og malt strie. Himling har hvite himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert gulvlist i overgang gulv/vegg. Det er ukjent om membran er smurt opp på vegg. Evt manglende tettesjikt i overgangen gulv/vegg vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. vannutstrømning på gulv.

Registrert hull i himling for strømføring e.l.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Lokal utbedring. Nærmere undersøkelser anbefales.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

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

Registrert tilnærmet flatt gulv, målt lokalt fall til sluk ca. 50cm ut fra sluket.

Registrert svanke i gulv med noe motfall fra sluk ved hjørne mot tilstøtende rom.

Vaskemaskin er plassert nærme dørråpning, ingen oppbrett med vanntett sjikt ved terskel. Ved en ukontrollert vannutstrømning på gulv er det økt fare for vann ut av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning anbefales.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Ikke registrert bruk av slukmansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

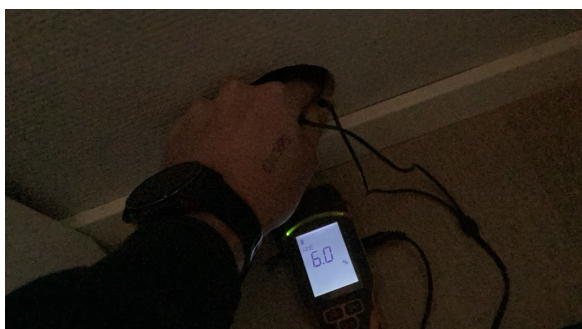
Det er mekanisk avtrekk.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje er opplyst fra ca. 2016.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask og integrert koketopp.

Integrerte hvitevarer. Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.  
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet er opplyst og være fra byggeår.  
Innredet med et gulvmontert wc og en servantinredning.  
Mekanisk avtrekk, tilluft via dør.  
Armaturl og innredning opplyst nytt i 2024.

#### Vurdering av avvik:

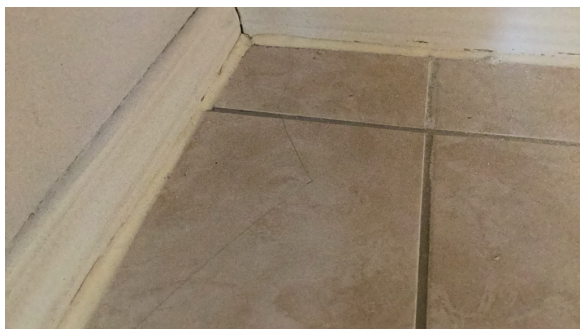
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Spyleknapp til toalett henger seg opp. Registrert mindre sprekk i speil.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Lokal utbedring.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem, enkelte strekk med kobber. Fordelerskap er plassert på vaskerom. Synlig del av hovedinntak på vaskerom, stoppekrane 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:

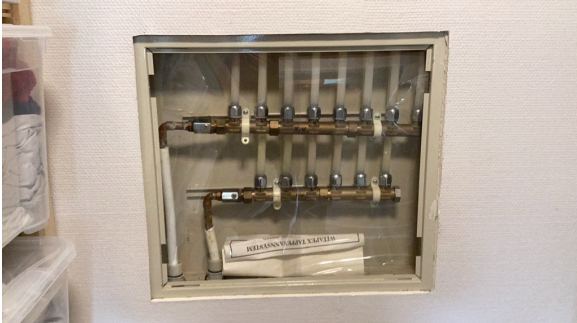
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

# Tilstandsrapport

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



Manglende tettemuffer på kjøkken.

## 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.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i kjellerstue.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 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.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerom, denne rommer ca.200 liter og er fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ! TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Solcelleanlegg montert på garasjetak.

Anlegget er opplyst montert i 2023 og er tilknyttet boligen.

For nærmere info angående anlegget henvises det til selger.



## 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 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på vaskerom 1.etg.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Brannforebyggende Elkontroll utført 19.09.2025.

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

QR kode i skap.

## Inntak og sikringsskap

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

Ref. selgers opplysninger: Årsgebyr på Futurehome smartstyringen er på 1200kr.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG.1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ 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.

Bemerkes om at dreneringen nærmer seg halvparten av forventet levetid.

### TG.2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av lettklinker/leca.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk og avskallinger på muren.

Ref. selgers opplysninger: Forholdet har vært stabilt i eiers tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

## 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 befarng.

### 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# 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

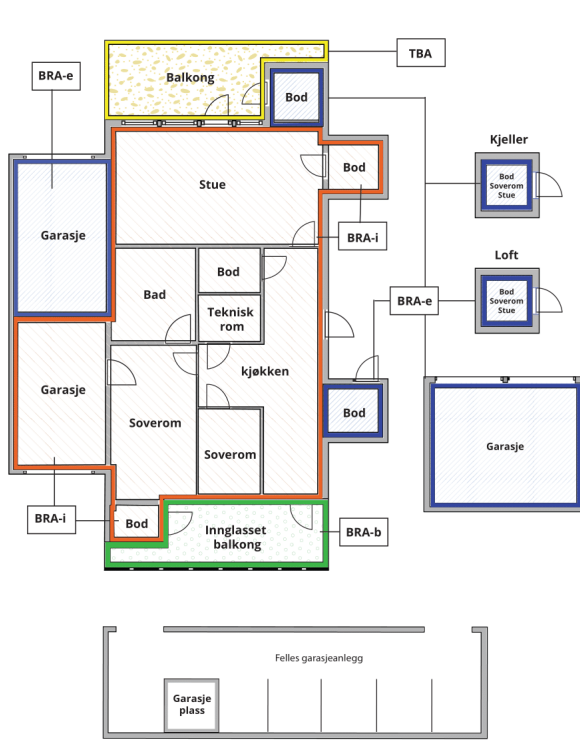
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	74			74	81
Kjeller	68			68	
<b>SUM</b>	<b>142</b>				<b>81</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>142</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, vaskerom, stue		
Kjeller	Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjellerstue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring for videre info.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje		12		12	
1.Etasje		39		39	
<b>SUM</b>		<b>51</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje		Lagerrom	
1.Etasje		Garasje	

### Kommentar

Bemerkes om at himlingshøyden i 2.Etg er akkurat innenfor det som regnes som måleverdig areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som 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
14.4.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	365	26		0	830.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Haugåshalla 18

### Hjemmelshaver

Inderdal Svein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Følling i Steinkjer kommune.  
Ca. 15km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.  
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og Snåsavatnet.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2002

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tatt i bruk (GAB)12/12-2002

#### 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.  
Adkomst via en tredør og en leddport av metall, motor montert.  
Vinduer av isolerglass.  
Renner, nedløp og beslag av plastbelagt metall.  
Registrert en del manglende ferdigstillelse med elektrisk arbeid og overflater.

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	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	15.09.2000	Gjelder enebolig	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.04.2026	Garasje ligger på eiendomsgrensen. Utetak er ført opp over eiendomsgrensen.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.1999		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	11.09.2002	Gjelder garasje	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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.