

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordsihaugen 13 , 7715 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 1000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



# TAKST midt

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

Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22588-1116

Referansenummer: SB1239

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 en etasje pluss en mindre kjellerdel. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretek med saltakform, tekket med profilerte plater av metall.

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

- Skiftet vindsperre, bordkledning, tak, takrenner og beslag i 2005.
- Del med entre, to soverom og vaskerom ble revet til grunnmur og bygd opp på nytt i 2005.
- Nye innvendige overflater i 2005.
- Nytt el anlegg i 2005.
- Bad renovert i 2017.
- Garasje tilbygget i 2013.
- Nye utvendige vann- og avløpsledninger i 2008.
- Skiftet isolasjon og etterisolert etasjeskiller på stue/kjøkken i 2021.
- Lagt varmekabler i gang, stue og kjøkken i 2021.
- Ny vedovn i 2021.
- Ny varmepumpe i 2021.

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

## HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom med vesentlige oppgraderinger fra 2005.

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: 1957

### 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

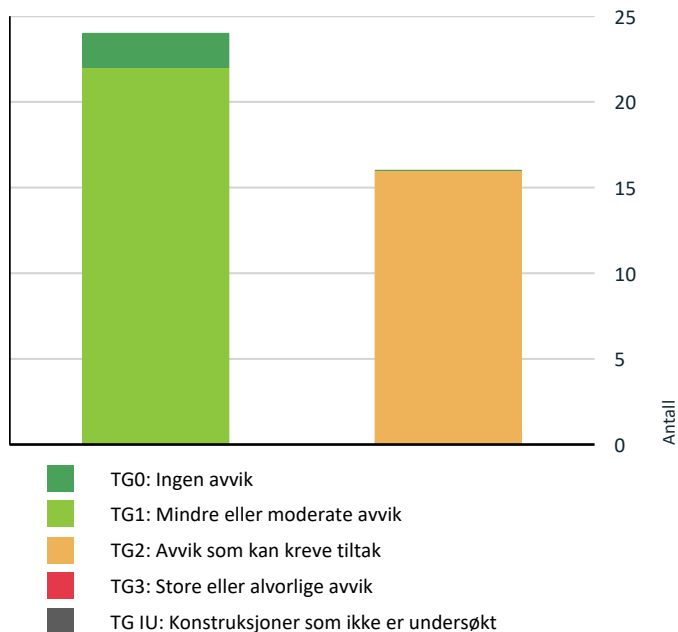
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### 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.

## 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypkkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypkkjeller - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! 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.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1957

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### 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 profilerte plater av metall, opplyst fra 2005.

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.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Isolasjon, vindsperre og kledning opplyst ny i 2005.

#### Vurdering av avvik:

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

Ikke krysslektet bak kledning på deler av veggene.

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

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

# Tilstandsrapport

## 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 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde w-takstoler med undertak av treto på del over stue/kjøkken. Prefabrikerte w-takstoler og undertak av duk på del over bad, vaskerom og soverom. Innspeksjonsmulighet til denne delen er via hull i undertak. Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft. Adkomst til kaldloft via luke på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.

Registrert noe fuktmerker rundt pipen.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaringsdag, kan med fordel holdes under oppsikt.

Bemerkes om at del over bad, vaskerom og soverom kun er inspisert gjennom åpning i undertak grunnet vanskelig tilkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og jevnlig kontroll anbefales.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2005.

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 aldringslitasje.

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

Alder på vinduer ligger på 21år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 2005, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdør fra 2005, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved gavlvegg mot garasje.  
Rekkverk og levegg av trevirke.

Plassbygd trapp og repo av terrassebord ved hovedinngang.  
Rekkverk av trevirke.

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn mellom hovedinngang og innglasset balkong.

Opplyst spylt, skuret og beiset i 2026.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt strie, tapet, mdf panel,

Himlinger: Hvite himlingsplater både med og uten struktur.

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

Vegg på soverom og flis i entré.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert oppsprekking i vegg på soverom og bom i flis i entré.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt ca. 5mm.

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe.  
Sotluke er plassert på kjøkken.  
Boligen har installert en vedovn på stue.  
Ovn opplyst ny i 2021.  
Siste tilsyn av brannvesenet utført 2026.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

For videre info henvises det til tilsynsrapport datert 20.04.2026.

### Konsekvens/tiltak

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

Løpende observasjoner og jevnlig kontroll.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Liten kjeller med to boder.  
Grunnmur av betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater.  
Støpte gulv.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv.  
På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fuktømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg/råtesopp.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller med tilkomst via luke i grunnmur i kjeller.  
Kryp kjelleren har ett kammer.  
Stubbloft av trebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert en del organisk materiale liggende på bakken samt manglende fuktsperre mot grunnen.  
Ingen negative utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Kryp kjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Kryp kjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rydde opp i rommet og etablere fuktsperre mot grunnen.

## TG 2 Kryp Kjeller - 2

### Beskrivelse

Kryp kjeller nr.2 med tilkomst via utvendig luke i grunnmur.  
Lukene var fastskrudd ved befaring, kryptkjelleren er derfor ikke undersøkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til kryptkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.
- Kryptkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er en repostrapp i treverk.  
Åpne og lukkede stusstrinn.  
Forøvrig lakkert trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er nokså bratt med liten trinn dybde. Registrert en del knirk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Oppmerksomhet ved bruk.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Innglasset balkong ut fra stue.

Vegger med vinduer med enkelt glass og skyvedører.

Tak av profilerte plastplater.

Spaltegulv av terrassebord overlatt med teppegulv.

Teppegulv er ikke fjernet og tilstand under dette vites ikke.

Slike konstruksjoner er sjeldne helt tette, noe inndrev av fukt kan forekomme.



Glippe mellom vegg og takplate



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet i 1.etasje fra 2017.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg , vegger har baderomsplater og himling har hvite himlingsplater.

Innredet med dusjkabinett, dobbel servantinredning, vegghengt WC og et boblebad.

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Plastluker i gulv.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i 1.etasje fra 2006.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv er belagt med flis, vegger har malt strie og himling har hvite himlingsplater.  
Innredet med gulvmontert WC, innredning med benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.  
Plastsluk i gulv.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 10mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Liten høydeforskjell og svakt fall gir økt risiko for vann ut av rommet ved en evt ukontrollert vannutstrømning på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Gulv er opplyst støpt på tidligere flis og ny flis er opplyst lagt av eier. Ingen synlig membran eller slukmansjett ved inspeksjon i sluket. Det er usikkert om membran og sluk ble skiftet ved oppussing.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeplate, toalett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Registrert enkelte hengsler med behov for etterstramming.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Registrert bruk av dampsperre både mot soverom og mot vaskerom. Dampsperre skal ikke brukes på innvendige vegger. Dette skaper økt fare for kondensering inne i konstruksjonen. Ingen negative utslag ved fuktmåling på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig kontroll.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken i 1.etasje er opplyst fra 2005. Skapdører skiftet i ca. 2010.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.  
Registrert normale bruksslitasjer.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.  
Synlig del av vanninntak i kjeller, innvendig stoppekran og vannmåler 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:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Fordelerskap/Fordelerstokk er ikke lokalisert.

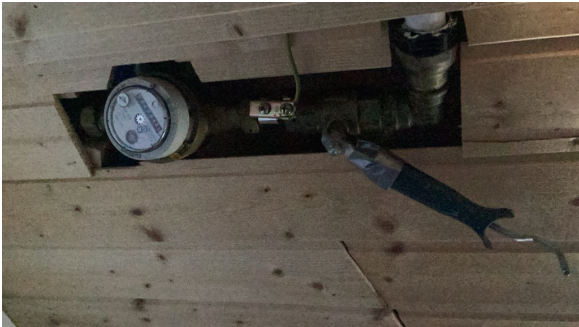
Registrert uisolerte vannrør og vannrør som ikke er tilstrekkelig klamret i krypkjeller. Manglende klamring gir økt fare for slag i rør som kan medføre lekkasjer i koblinger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Nærmere undersøkelser og kontroll av autorisert rørlegger anbefales.

# Tilstandsrapport



Manglende tettemuffer under vask på kjøkken.



Uisolerte vannrør i krypkjeller.

## ⚠ TG2 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Registrert avløpsrør som henger fritt over over lengre strekk i krypkjeller

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



## ⚠ TG1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ⚠ TG1 Varmesentral

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.  
Siste service utført i 2026.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer ca 200liter og er fra 2005.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## 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

Sikringsskap er plassert i gang.  
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)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid 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

# Tilstandsrapport

Brannforebyggende Elkontroll datert 21.06.2024 foreligger. Kontrollen er utført av Elvis elektro.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 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 ikke 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.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av plastøpt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 69 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende observasjoner.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flate.

# Tilstandsrapport

## TG 1 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst skiftet i. ca 2008.  
Tilstandsgrad er utelukkende basert på gitte opplysninger av selger.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- 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

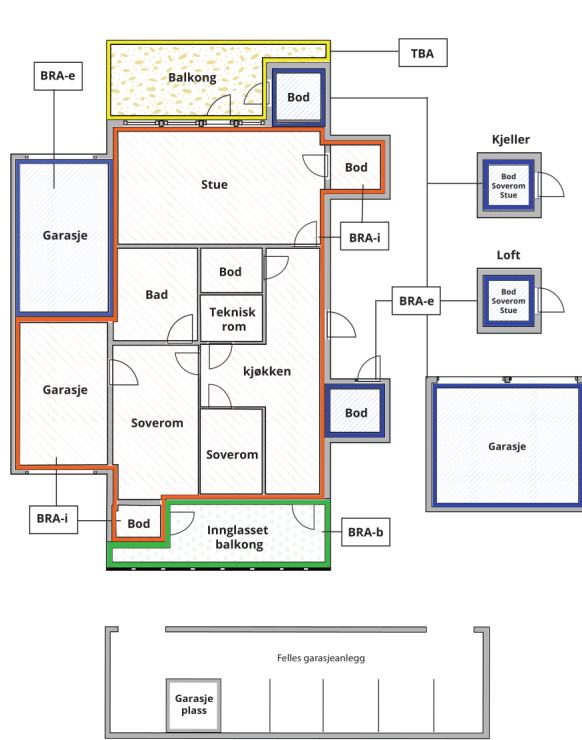
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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	124		17	141	43
Kjeller	15			15	
<b>SUM</b>	<b>139</b>		<b>17</b>		<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>156</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller	Bod, bod 2		

## 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)		
1.Etasje		57		57	
<b>SUM</b>		<b>57</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

## Romfordeling

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

## 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
10.4.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1000		0	915.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordsihaugen 13

### Hjemmelshaver

Leirvik Bente, Leirvik Willy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Nordsihaugen i Steinkjer kommune.  
Umiddelbar nærhet til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.  
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### 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 profilerte plater av metall.

To leddporter av tre, motorer montert.

Vinduer av enkelt glass i garasje og isolerglass i trimrom.

Dører i tre.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Registrert noe fuktskjolder i undertak i garasjedel.

Tilbygget del med trimrom på ca.20m<sup>2</sup> er isolert med installert gulvvarme.

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

### Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Trimrom
------	---------	---------

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest utskifting av vinduer	08.06.1977	Ingen ferdigattest fra byggeår foreligger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.08.2005		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse garasje	12.06.1996		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tilbygg garasje	02.07.2013		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tak over terrasse	10.08.2012		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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.