

# Tilstandsrapport



Enebolig



Kvamslia 3 A, 7715 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 205, bnr. 513

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m<sup>2</sup> BRA-i: 204 m<sup>2</sup>



# TAKST

midt

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

Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 22588-1068

Referansenummer: GQ1925

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

## 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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss loft og kjeller. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretak med saltakform, tekket med profilerte stålplater.

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

- Nytt yttertak i 2017
- Nye takrenner, nedløp og beslag i 2017.
- Etterisolert, ny vindsperre og bordkledning i 2016.
- Nye vinduer i 2016.
- Ny ytterdør i 2016.
- Etablert altan i 2020.
- Overflater er pusset opp i perioden 2017-2025.
- Vaskerom pusset opp i 2016.
- Bad renovert i 2016.
- Nytt kjøkken i 2017.
- Toalettrom pusset opp i 2017.
- Nye vannledninger med rør i rør i 2017.
- Nye avløpsledninger i 2017.
- Ny varmtvannsbereder i 2017.
- Nye utvendige vann og avløpsledninger i 2016.
- Etablert forstøtningsmur i 2021.
- Oppgradert EI anlegg.

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

HOVEDKONKLUSJON:

Godt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt enkelte 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: 1947

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

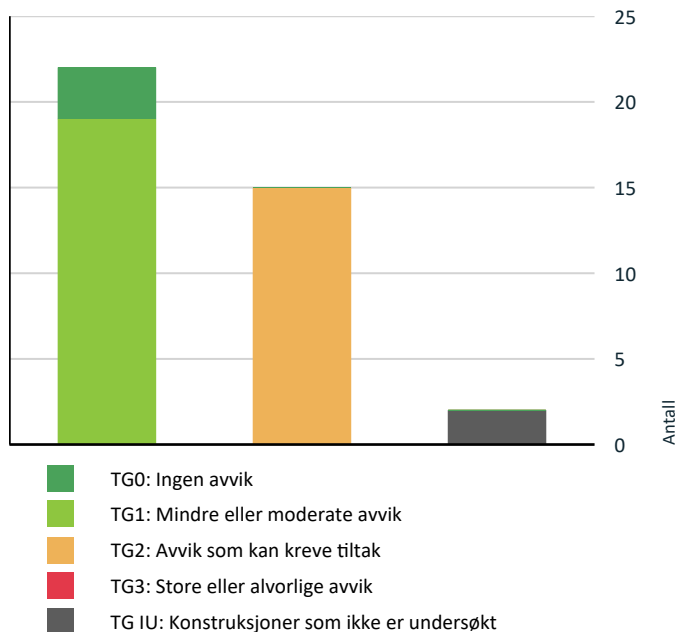
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

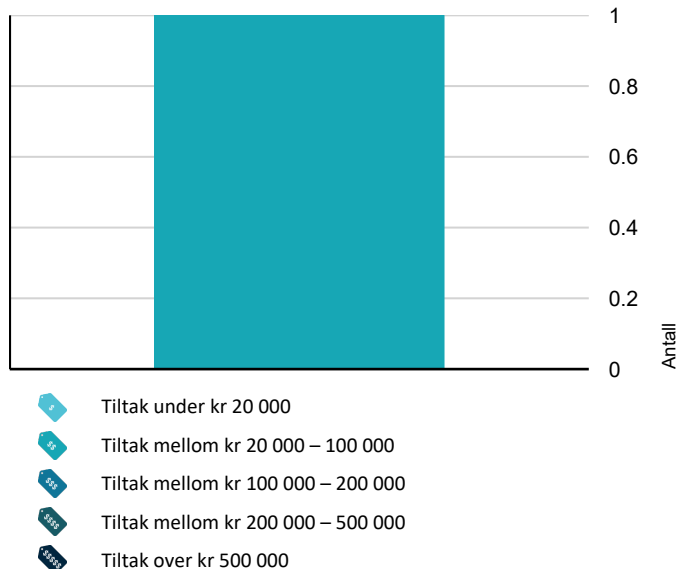
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

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

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.



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

1947

### 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*

Taket er tekket med profilerte plater av metall, opplyst fra 2018.  
Opplyst bruk av forenklet undertak av papp med ukjent årstall.  
Undertak opplyst vedlikeholdt samtidig som yttertak ble skiftet.

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 undertak.

### 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.

### Nedløp og beslag

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.  
Renner, nedløp og beslag opplyst skiftet i 2018.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Utvendig kledd med liggende kledning.  
Opplyst etterisolert, ny vindsperre og ny bordkledning i 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater. Veggkonstruksjonen har oppnådd en alder på 78 år, normal tid før reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år. TG: 2 grunnet alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig.  
Fortløpende observasjoner og løpende vedlikehold.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Vinduer - 2

Vinduer av eldre koblaglass fra byggeperioden i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert vær og aldersslitasjer på vinduer med oppsprekninger, avskallinger og rust på beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

## Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 3-lags isolerglass stemplet 2016. Registrert mindre sår i enkelte pakninger.

## Dører

Utadslående ytterdør i hvitmalt utførelse.  
Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert fuktpåkjenninger med svelling i dørblad på ytterdør.  
Skade i pakning på balkongdør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Altan ut fra stue fundamentert med stålsøyler, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Altan opplyst etablert i 2020.

Trapp i tre ned til hage.

Inngangsparti og trapp med repo og trinn av terrassebord.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang.

Lemmer av tre, trapp og vanger av støpt betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i sidevanger og avskallinger på trinn.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og tregulv,

Vegger: Malt gips, walls2paint og trepanel.

Himlinger: Mdf panel og trepanel.

Samtlige etasjer unntatt kjeller er pusset opp i perioden 2017-2025.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere 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.

Registrert stedvis knirk i gulv.

## TG IU Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.

Boligen har ikke installert vedovn, pipe er ikke i bruk. Denne er blendert og kledd igjen.

Pipen har passert halvparten av forventet levetid.

Hvis oven skal installeres og pipe tas i bruk anbefales det nærmere undersøkelser av pipen.

På grunn av alder må rehabilitering og kostnader rundt dette påregnes.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Uinnredet gråkjeller.

Grunnmur av plaststøpt betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater.

# Tilstandsrapport

Støpte gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedwise avskallinger og oppsprekninger i overflater.

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:

Lokale utbedringer og fortløpende observasjoner.

## Innvendige trapper

Innvendig trapper mellom etasjer er rettløpstrapper i treverk.

lukkede stusstrinn.

Forøvrig malt trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til kjeller er av eldre årgang og har en del avskallinger og sår.

Økende slitasje på trinn med nedslitt trevirke.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

## Innvendige dører - 2

Boligen har også enkelte dører av eldre årgang.

Disse er profilerte heltredører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør på loft mangler dørklinke og ferdigstillelse med listverk.

Dør ned til kjeller samt kjellerdører har en del avskallinger, hakk og sår.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

## Innvendige dører

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.

Enkelte dører har behov for mindre justeringer.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet i 2.Etasje er opplyst pusset opp i 2016.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger og himling har trepanel.

Innredet med opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

# Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv.

Arbeid opplyst utført av ufaglært, ingen garantier og dokumentasjon foreligger med de begrensinger dette medfører.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

overrenningshøyde og fall er OK.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg er opplyst utført av ufaglært.

Manglende sveising av belegg i hjørneskjøter, noe oppsprekking i silikonering ved avløpsgjennomføring i gulv, utsatt for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner ved en evt vannutstrømning på gulv.

Belegg har noe ufagmessig avslutning i underkant av panel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidet er opplyst utført av ufaglært. Manglende sveising av belegg i hjørneskjøter, økt fare for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner ved en evt vannutstrømning på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylbelegg anbefales sveiset av maler.

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 2.ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

## 2.ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 1.ETASJE > BAD

### Generell

Badet i 1. etasje er fra 2016.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har gipsplater malt med våtromsmaling, flis i våtsoner. Himling har malte gipsplater

Innredet med dobbelt servantinnredning, vegghengt WC og dusjhjørne med glassdør.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Arbeid opplyst utført av ufaglært, dokumentasjon er svært begrenset og ingen garantier foreligger med de begrensinger dette medfører.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Overrenningshøyde ved terskel og høydeforskjell sluk/terskel er OK.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk er dels avgrenset av en 5mm oppkant på dusjdør.

Det er registrert stedvis motfall fra sluk ved vask og toalett. Ved en evt. vannutstrømning på gulv vil vann bygge seg opp på gulvet før det etterhvert ledes til sluk.

#### 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.
- 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.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeidet er opplyst utført av ufaglært

Oppbygging av gulv med membran, påstøp og varmekabler er ikke utført iht en godkjent løsning for oppbygging av våtromsgulv.

Gulvet er bygd opp i følgende rekkefølge: Spongulv, membran, varmekabler, armeringsduk, påstøp, ny membran og flis.

Påstøp er lagt direkte på spongulv, dette gir økt risiko for oppsprekninger i påstøp ved uttørking/bevegelser i bygget.

Varmekabler er lagt under armeringsduk for påstøp, dette gir økt risiko for luftlommer rundt kabler som igjen medfører økt varmgang og fare for brudd i varmekabler.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende observasjoner og jevnlig kontroll av varmekabler. Ved oppsprekninger i gulv og brudd på kabler må tiltak påregnes. For videre info. angående oppbygging og valg av produkter henvises det til selger.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1.Etasje er opplyst fra 2017.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.  
Benkeplater med vask og koketopp.  
Integrerte hvitevarer.  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

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

## SPESIALROM

### 2.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst og være fra 2017.  
Innredet med et vegghengt wc og en servant.  
Bemerkes om at rom med toalett i kjeller ikke vurdert som toalettrom da WC er opplyst å være frakoblet vann.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

# Tilstandsrapport

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert automatisk lekkasjestopper ved drenshull, dette er et krav på toalettrommet ut ifra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør monteres automatisk lekkasjestopper.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

Synlig del av hovedinntak plassert i kjeller, hovedstoppekrane plassert på inntaket. Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Rør i rør opplyst etablert i 2017.

### TG 1 Avløpsrør

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.

Avløpsrør opplyst nytt i 2017.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer 225 liter og er fra 2017.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap er plassert på soverom 2. Etasje.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

10. 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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

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

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

Det er registrert bruk av innvendig treullsementplater på grunnmur.

Grunnmur opplyst utvendig pusset i 2022.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved innvendig kontroll er det registrert en del oppsprekninger.

Grunnmuren har oppnådd en alder på opp mot 78 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

Nærmere undersøkelser anbefales.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein på oversiden av boligen. Opplyst etablert i 2022.

## Terrenghorhold

Terrenghorholdene rundt boligen er flate.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er opplyst lagt nytt i 2016.

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.

Tilstandsgrad er utelukkende basert på opplysninger fra selger.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 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.

Ref. selgers opplysninger: Det er nylig foretatt kontroll av el anlegget i kjeller og på loft.

Anlegget i 1.Etasje nærmer seg en alder på 10 år og anbefales derfor utvidet kontroll.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

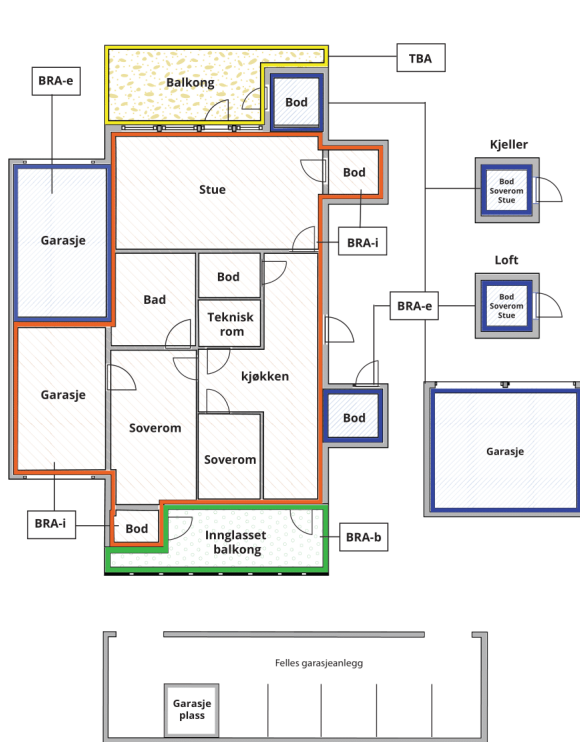
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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) |     |                                 |
| Loft           | 23                            |                             |                            | 23  |                                 |
| 2.Etasje       | 62                            |                             |                            | 62  |                                 |
| 1.Etasje       | 63                            |                             |                            | 63  | 44                              |
| Kjeller        | 56                            |                             |                            | 56  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>204</b>                    |                             |                            |     | <b>44</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>204</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft     | Allrom, allrom 2                                                                     |                             |                            |
| 2.Etasje | Vaskerom, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, walk-in closet |                             |                            |
| 1.Etasje | Bad, kjøkken, stue, entré                                                            |                             |                            |
| Kjeller  | Lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, gang, tidligere toalettrom             |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring for videre info.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede    | Rolle         |
|------------|--------------|---------------|
| 11.11.2025 | Tord Minsaas | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5006 STEINKJER | 205  | 513  |      | 0    | 643.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kvamslia 3 A

### Hjemmelshaver

Holand Ben Are, Stangvik Reidun Kristin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Egge i Steinkjer kommune..

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

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 17.11.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            |           | Finnes ikke      |       | Nei     |
| Energirapport           | 13.01.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Infoland.no             |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            |           | Finnes ikke      |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.01.2026 |           |

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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