

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skjeftelia 11, 7716 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 189, bnr. 457

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20353-1445

Eiendomsverdi ref nr: NY7805

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52601372



Norconsult 

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Stein Gisle Sagmo

Uavhengig Takstingeniør

stein.gisle.sagmo@norconsult.com

404 19 133

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig fra byggeår 1997 beliggende i Skjeftelia og som del av et sentrumsnært og veletablert boligområde. Gangavstand til Steinkjer sentrum, skoler, barnehage, idrettshall, fotballbaner, dagligvarebutikk med mere. Nordvendt beliggenhet med utsikt utover nærområdet og normale lys/solforhold. Adkomst med noe bratt privat stikkveg tilsluttet offentlig veg. Parkering på egen tomt og i garasje. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm, vedfyring og luft/luft varmepumpe. Mulighet for reetablering av utleiedel i underetasje.

Generelt fremstår boligen i normalt bra stand i forhold til alder selv om det er anmerket en del avvik i rapporten. Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje og takopplett mot nord. Taktekking med betongstein.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse.

Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre.

Utvendige fasader er kledd med liggende trepaneler.

Generelt vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår. 3 stk vinduer av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot vest. Velux takvindu med 2-lags glass fra ca 2017 på bad i loftsetasje.

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår ved hovedinngang mot sør.

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot nord.

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår ved inngang i underetasje mot øst.

Balkongdører av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Takoverbygd luftebalkong i loftsetasje mot vest.

Balkong mot nord og vest i 1. etasje. Innredet rom under balkong mot vest.

Terrasseplatt, takoverbygd terrasseplatt (hagestue) og takoverbygd inngangsparti mot sør i 1. etasje.

Takoverbygd terrasse/terrasseplatt ved inngangsparti mot nord i underetasje. Takoverbygd inngangsparti mot øst i underetasje.

Tretrapp ifbm inngangsparti i underetasje mot nord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Laminat, gulvbelegg og malt betong.

VEGGER: Malt strie/tapet, malte mdf trefiberplater, malte/ubeh. sponplater, malte/ubeh. trepaneler og våtromsplater.

HIMLING: Malt mdf trefiberpanel, malte/folierte sponplater (takess) og malte/ubeh. trepaneler.

Malt loftstrapp av tre. Lakkert tretrapp mellom underetasje og 1. etasje.

Innvendige dører av noe varierende type og alder med malte formpressede lettdører, malte/lakkerte trefyllingsdører ol.

Etasjeskillere med tradisjonelle trebjelkelag. Støpt betonggulv mot grunn i underetasje.

Murt elementpipe av lettklinker fra byggeår med sotluke i underetasje og med peis m/peisinnsetts på stue i 1. etasje.

Boligen har innredet underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med generell standard fra byggeår. Overflater med flislagte gulv og vegger. Himling med malte/folierte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med badersinnredning og dusjhjørne m/innfellbare buede dusjvegger. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

Bad i loftsetasje med generell standard fra byggeår. Overflater med gulvbelegg, malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, badersinnredning og gulvmontert toalett som er skiftet etter byggeår. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksventil på vegg tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

Vaskerom i underetasje med standard fra byggeår. Overflater med gulvbelegg, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg og med ventil på yttervegg.

Bad i underetasje ble oppgradert/renovert ca 2015. Overflater med gulvbelegg, badersplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med badersinnredning, gulvmontert toalett og dusjnise m/dusjforheng. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje med åpen løsning mot stue og innredning fra byggeår. Benkeplate og oppvaskkum ser ut til å være av noe nyere årgang. Overflater med laminatgulv, malt strie/tapet på vegger og himling med malte/folierte sponplater (takess). Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Kjøkkenflis på vegg over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og nisje for kjølfrysenskap. Ventilering med avtrekk/kjøkkenhette over koketopp og med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

Kjøkken i underetasje med standard fra ca 2015. Overflater med gulvbelegg, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess). Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom i 1. etasje. Overflater med laminatgulv, malt spon/tapet på vegger og himling med malte/folierte sponplater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran av typen kuleventil og vannmåler er

Beskrivelse av eiendommen

plassert i bod i underetasje. Vannledninger av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Boligen er utstyrt med Flexit mekanisk avtrekksanlegg. I tillegg har enkelte rom egne avtrekksvifter, veggventiler ol. Samsung luft/luft varmepumpe fra ca 2017/2018. Service opplyses utført hvert 2. år. Ca 300 liters Oso varmtvannsbereder fra byggeår er plassert på vaskerom i underetasje. Ca 200 liters Oso varmtvannsbereder fra byggeår er plassert i bod med sluk i underetasje. Boligen har generelt skjulte elektriske installasjoner fra byggeår, men med noen senere endringer/oppgraderinger spesielt ifbm ombygging til bakeri i underetasje. Sikringsskap tilhørende hoveddel er plassert på bod i underetasje. Sikringskap for utleiedel er plassert i gang i underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrå tomt med terrengfall mot nord. Ukjent byggegrunn. Fuktsikring og drenering fra byggeår. Gulv i underetasje av betong. Noe uklart hvilken type grunnmur som er oppført. Ifølge gammel takst/salgsoppgave er det grunnmur av betong, men eier mener det er en form for thermomur m/betong. Støttemur av stablet betongstein ifbm oppkjørsel mot nord, inngangsparti mot nord og adkomst/gangveg mot vest. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Normal byggeskikk tilsier stikkledninger av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I forhold til mottatte tegninger er det noen mindre avvik mellom originale tegninger og faktiske forhold. Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger ifbm ombygging av underetasje, men "Tillatelse til fasadeendring og bruksendring del av bolig" datert 10.10.2017 foreligger.

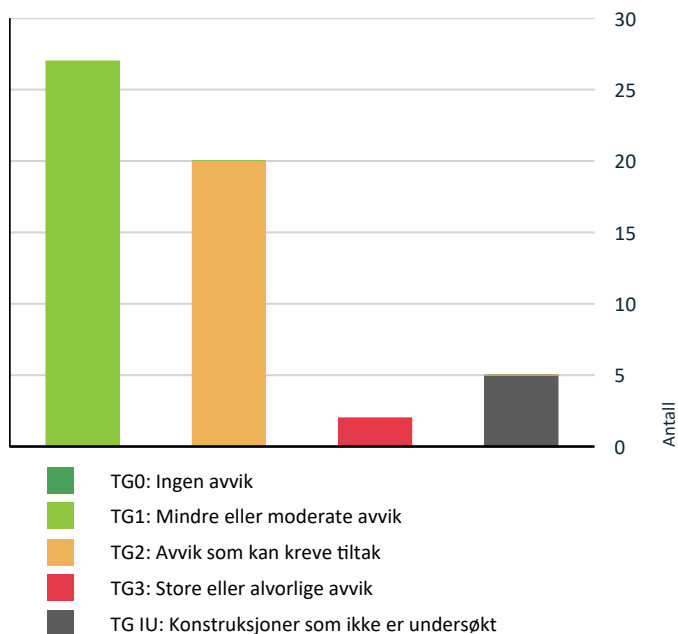
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt garasjetegninger.

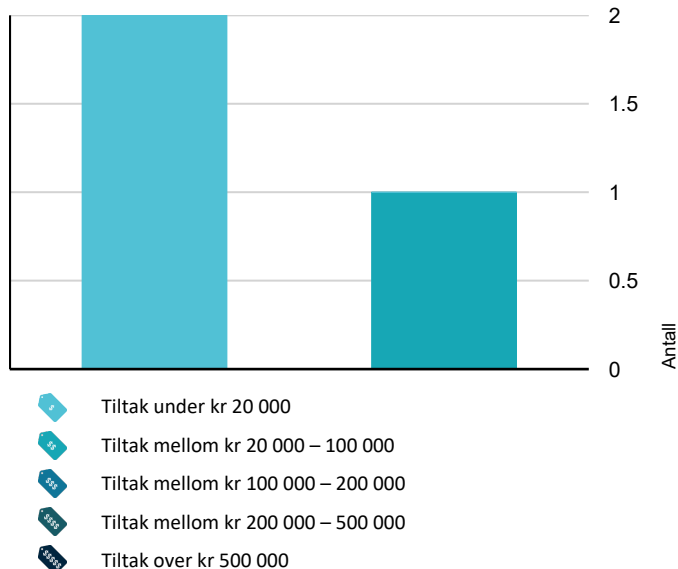
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er å utarbeide tilstandsrapport i forbindelse med salg. Undertegnede har ingen bindinger til eier/selger. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til taksmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Ved salg av bolig er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygget ihht andre krav og byggeskikker en de som er gjeldende i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp feil og mangler som en visuell befaring ikke klarer å avdekke. Det gjøres generelt oppmerksom på at eldre bygninger har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens moderne boliger. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse, bebyggelse og bruk er lovlig.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS og Bosch krysslaser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mye snø på befaringsdagen medførte at bygningsdelene ikke kunne besiktiges/vurderes. Tilstandsgrad 2 pga alder for takrenner, nedløp og øvrige beslag.

Ihht NS3600 settes tilstandsgrad 3 pga manglende snøfangere. I praksis vil takstein med ru overflate normalt medføre at snørøras fra tak ikke oppstår.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utett membran/gulvbelegg i hjørner. Indikasjoner på utette rørgjennomføringer i gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Uferdig utvendig tetting rundt vinduer i underetasje mot vest. Det bemerkes stedvis noe utvendig slitt maling. Vindu på bad i 1. etasje med en del flassende maling som følge av kondens.

Vinduer fra byggeår har harde pakninger og vil kunne være noe utette. Det bemerkes at en del pakninger er noe "korte" slik at noe trekk vil oppstå.

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

Det er avvik:

Ytterdør underetasje øst: Noe slitt/flassende utvendig maling. Det bemerkes noe sig i dørblad.

Balkongdør loft vest: Noe treg lås/vrider, harde pakninger og noe sig i dørblad (tar i terskel)

Balkongdør stue 1. etg: Harde pakninger og noe sig i dørblad.

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

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

Stikkprøvemåling med krysslaser ble gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Noe avvik ble registrert på loftstue med målt ca 20 mm totalavvik og på stue i 1. etasje ble det målt ca 15 mm totalavvik. Ved øvrige rom var avvikene under 15 mm.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Etter besiktigelsen tok eier/selger kontakt med informasjon om at noe fukt hadde trengt inn på bod i underetasje ifbm væromslag med snøsmelting og overflatevann. Hendelsen vurderes å ha sammenheng med forhold som omtalt i eget avsnitt for "Drenering og fuktsikring"

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

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.

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

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.

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga alder. Mer en halvparten av normal levetid for bereder er overskredet.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mye snø på befaringsdagen var til hinder for en god visuell utvendig vurdering. Det bemerkes likevel noe løs toppavdekningslist ved grunnmursplast mot sør og at terreng er fylt noe høyt i forhold til grunnmursplast.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

Vindu ligger i området definert som våtzone, men forholdet vil ikke være et praktisk problem så lenge det benyttes skjermende dusjvegger eller tett dusjkabinett.

Det ble registrert en del riss/sprekker ved flisfuger i dusjsone.

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

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

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

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

Det ble registrert noe oppsprekking i flisfuge i dusj.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredning med noe svelling/slitasje ved skapskrog og fronter, spesielt inn mot dusjsone.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at det er usikkerhet knyttet til fuktmåling da måling/kontroll burde vært utført bak dusj. Som omtalt i eget avsnitt for "Overflater vegger og himling" ble det registrert en del riss/sprekker i flisfuger som kan være indikasjon på utettheter.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegger bak dusj og servant er ikke beskyttet med egnet vanntett sjikt og det er uttettet rørgjennomføringer.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

Det er etablert oppbrett av gulvbelegg mot vegger, men gulvbelegg er ikke ført opp bak panel på vegger.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Vegger i våtsoner vurderes å ikke ha membran/tettesjikt.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegg bak skyllekum er ikke beskyttet av egnet vanntett sjikt. Det bemerkes uferdig vegg/luke ved avløpsrør/stakeluke.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utett rørgjennomføring i vegg under servant ble registrert. Vegg under servant er å definere som våtzone og rørgjennomføringer skal være tette. Det ble registrert noe fuktsvelling/slitasje ved nedre del av baderomsplate i dusjsone.

Sammendrag av boligens tilstand

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 er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ 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

1997

Kommentar

1996/1997

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging underetasje	En del generell ombygging av underetasje
------	--------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mye snø på befaringsdagen medførte at bygningsdelene ikke kunne besiktiges/vurderes. Tilstandsgrad 2 pga alder for takrenner, nedløp og øvrige beslag. Ihht NS3600 settes tilstandsgrad 3 pga manglende snøfangere. I praksis vil takstein med ru overflate normalt medføre at snøras fra tak ikke oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med liggende trepaneler fra byggeår.

TG1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. Takopplett mot nord.

Det bemerkes at det vesentligste av takkonstruksjonen er gjenbygget og at det ikke foreligger dokumentasjon. Snø på tak var også til hinder for en god vurdering. Vurderingen er foretatt på bakgrunn av inspeksjon foretatt fra tilgjengelige kott utenfor knevegger og fra innredet loftsetasje uten at symptomer på vesentlige feil/mangler ble registrert. Det bemerkes likevel noe enkle kottluker som ikke har plast/diffusjonssperre og at det ble registrert noen gamle fuktmerker i område ved mekanisk avtrekksanlegg.



TG2 Vinduer

Beskrivelse

Generelt vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår. 3 stk vinduer av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot vest. Velux takvindu med 2-lags glass fra ca 2017 på bad i loftsetasje.

Ett soveromsvindu i loftsetasje mot øst ble ikke inspisert pga manglende tilkomstmulighet. Takvindu ble ikke åpnet pga snø over vindu på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Uferdig utvendig tetting rundt vinduer i underetasje mot vest. Det bemerkes stedvis noe utvendig slitt maling. Vindu på bad i 1. etasje med en del flassende maling som følge av kondens.

Vinduer fra byggeår har harde pakninger og vil kunne være noe utette. Det bemerkes at en del pakninger er noe "korte" slik at noe trekk vil oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig tetting/omramming rundt vinduer i underetasje mot vest vil bli utført av eier/selger før salg. Vindu på bad opplyses malt/utbedret atter at besiktigelsen fant sted. Hastighet på vifte for avtrekk på på bad/våtrom bør økes ved bruk av dusj for å unngå/begrense kondensering på vinduer. Noe ekstra vedlikehold med diverse maling/overflatebehandling er påregnelig.

Det bør generelt vurderes utskifting av vinduspakninger.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår ved inngang i underetasje mot øst.
Balkongdører av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør underetasje øst: Noe slitt/flassende utvendig maling. Det bemerkes noe sig i dørblad.

Balkongdør loft vest: Noe treg lås/vrider, harde pakninger og noe sig i dørblad (tar i terskel)

Balkongdør stue 1. etg: Harde pakninger og noe sig i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe generelt ekstra vedlikehold med maling, noe justering er påregnelig.

Utskifting av pakninger ved balkongdører kan vurderes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra byggeår ved hovedinngang mot sør.

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra ca 2018 i underetasje mot nord.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygd luftbalkong i loftsetasje mot vest.

Balkong mot nord og vest i 1. etasje. Innredet rom under balkong mot vest.

Terrasseplatt, takoverbygd terrasseplatt (hagestue) og takoverbygd inngangsparti mot sør i 1. etasje.

Takoverbygd terrasse/terrasseplatt ved inngangsparti mot nord i underetasje. Takoverbygd inngangsparti mot øst i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Rekkverk bør monteres ved inngangsparti/platt mot nord pga nivåforskjell til terreng

Tilstandsrapport



TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ifbm inngangsparti i underetasje mot nord.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNVENDIG

TG I Overflater

Beskrivelse

GULV: Laminat, gulvbelegg og malt betong.

VEGGER: Malt strie/tapet, malte mdf trefiberplater, malte/ubeh. sponplater, malte/ubeh. trepaneler og våtromsplater.

HIMLING: Malt mdf trefiberpanel, malte/foierte sponplater (takess) og malte/ubeh. trepaneler.

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

Innvendige overflater fremstår generelt i normalt bra stand. Noe manglende feielister, karmplater ol ved besiktigelsen, men eier har gitt opplysninger om at diverse listverk er montert etter at besiktigelsen fant sted.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere med tradisjonelle trebjelkelag. Støpt betonggulv mot grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Stikkprøvemåling med krysslaser ble gjennomført i utvalgte rom i hver etasje. Noe avvik ble registrert på loftstue med målt ca 20 mm totalavvik og på stue i 1. etasje ble det målt ca 15 mm totalavvik. Ved øvrige rom var avvikene under 15 mm.

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

Murt elementpipe av lettklinker fra byggeår med sotluke i underetasje og med peis m/peisinnsats på stue i 1. etasje.

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.

Sotluken er i utgangspunktet plassert for nærmeste brennbart materiale, men kunde har gitt opplysninger om at sotlukestein ble montert etter at besiktigelsen fant sted og avviket vurderes som lukket.

For full visshet vedrørende pipe og ildsted henvises det til lokalt brann og feievesen som er tilsynsmyndighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har innredet underetasje med innkledd grunnmur. Hulltaking for kontroll av fukt i utforede/innkledd veggkonstruksjoner ble foretatt fra bod uten at fukt ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etter besiktigelsen tok eier/selger kontakt med informasjon om at noe fukt hadde trengt inn på bod i underetasje ifbm væromslag med snøsmelting og overflatevann. Hendelsen vurderes å ha sammenheng med forhold som omtalt i eget avsnitt for "Drenering og fuktsikring"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier vil besørge utbedring før salg og forholdet er ikke ytterligere undersøkt/vurdert.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt loftstrapp av tre. Lakkert tretrapp mellom underetasje og 1. etasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av noe varierende type og alder med malte form pressede lettdører, malte/lakkerte trefyllingsdører ol. Eier har gitt opplysninger om at en del dører har blitt malt og justert etter at besiktigelsen fant sted.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad i 1. etasje med generell standard fra byggeår. Overflater med flislagte gulv og vegger. Himling med malte/folierte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjhjørne m/innfellbare buede dusjvegger. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtreksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte veggoverflater. Malte folierte sponplater (takess) i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vindu ligger i området definert som våtsone, men forholdet vil ikke være et praktisk problem så lenge det benyttes skjermende dusjvegger eller tett dusjkabinett.

Det ble registrert en del riss/sprekker ved flisfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at riss/sprekker i flisfuger er en indikasjon på bevegelse i underlaget som videre kan skyldes uttetheter/lekkasjer. Montering av tett dusjkabinett for å hindre fuktbelastning på vegger anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme. Det ble målt ca 15 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noe oppsprekking i flisfuge i dusj.

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.

Sprekk i flisfuge i dusj bør holdes under oppsikt for eventuelle endringer. Omfuging/utbedring er påregnelig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk av plast fra byggeår. Det kan se ut til at gulv er oppbygd med bunnmembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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 tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovring, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Montering av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risiko for lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjhjørne m/innfellbare buede dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med noe svelling/slitasje ved skapskrog og fronter, spesielt inn mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fremstår funksjonell, men på noe sikt bør utskifting vurderes/påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet Flexit mekanisk avtrekksanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj/våtsoner kunne ikke foretas pga konstruksjonsmessige forhold (yttervegger). Hulltaking for kontroll/fuktmåling ble foretatt fra alternativt sted på toalettrom uten at fukt ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at det er usikkerhet knyttet til fuktmåling da måling/kontroll burde vært utført bak dusj. Som omtalt i eget avsnitt for "Overflater vegger og himling" ble det registrert en del riss/sprekker i flisfuger som kan være indikasjon på utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at riss/sprekker i flisfuger er en indikasjon på bevegelse i underlaget som videre kan skyldes utettheter/lekkasjer. Som tidligere omtalt bør montering av tett dusjkabinett vurderes om bad ikke skal renoveres.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad i loftsetasje med generell standard fra byggeår. Overflater med gulvbelegg, malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett som er skiftet etter byggeår. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksventil på vegg tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger bak dusj og servant er ikke beskyttet med egnet vanntett sjikt og det er utettet rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger bak dusj og servant er å vurdere som våtsoner og skal være beskyttet med egnet vanntett sjikt. Utette rørgjennomføringer bør tettes. Vegger/våtsoner må ikke utsettes for bruksvann.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv overflate med gulvbelegg. Det er ikke etablert fall mot sluk (flatt gulv)

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert oppbrett av gulvbelegg mot vegger, men gulvbelegg er ikke ført opp bak panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- 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.

At gulvbelegg ikke er ført opp bak panel på vegger medfører at overgangen er utett og utsatt for lekkasjer.

Det bør fuges/tettes mot dørterskel for å begrense risiko for at evt lekkasjevann renner ut ved dør.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk av plast. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Vegger i våtsoner vurderes å ikke ha membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Vegger må ikke utsettes for direkte bruksvann.



LOFTSETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett som er skiftet etter byggeår.

LOFTSETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med avtrekksventil på vegg tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj ble foretatt fra loftstue.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom i underetasje med standard fra byggeår. Overflater med gulvbelegg, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg og med ventil på yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Trepaneler på vegger og trepaneler i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg bak skyllekum er ikke beskyttet av egnet vanntett sjikt. Det bemerkes uferdig vegg/luke ved avløpsrør/stakeluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegg bak skyllekum er å definere som våtsone og bør beskyttes av egnet vanntett sjikt. Etablering av blendingsluke i område ved stakeluke for avløp er påregnelig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbelegg og termostatstyrt gulvvarme. Det ble målt ca 20 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk under skyllekum. Bra lokalt fall mot sluk fra vanninnstallasjoner (skyllekum og varmtvannsbereder)

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk av plast fra byggeår. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt på gulv. Vegg i våtsone bak skyllekum har ikke membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett membran/gulvbelegg i hjørner. Indikasjoner på utette rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele gulvet er definert som våtsone og gulvet skal være tett. Utettheter må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg og med ventil på yttervegg.

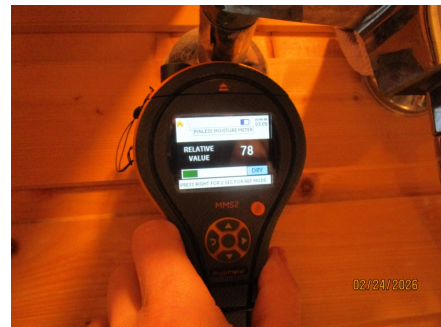
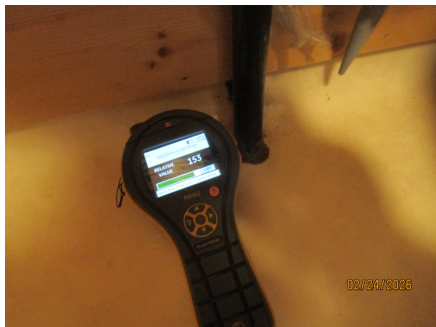
Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av fukt ved tilstøtende vegg bak skyllekum/våtsone ble ikke foretatt pga møblering/installasjoner/løsløse og konstruksjonsmessige forhold. Overflatesøk med bruk av fuktindikator ved normalt fuktutsatte områder ble foretatt uten at tegn til fukt ble registrert.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad i underetasje ble oppgradert/renovert ca 2015. Overflater med gulvbelegg, baderomsplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, gulvmontert toalett og dusjnise m/dusjforheng. Oppvarming med termostatstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess).

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett rørgjennomføring i vegg under servant ble registrert. Vegg under servant er å definere som våtsone og rørgjennomføringer skal være tette. Det ble registrert noe fuktsvelling/slitasje ved nedre del av baderomsplate i dusjsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utette rørgjennomføringer i våtsone må tettes.

Området med fuktsvelling ved baderomsplate i dusj er fuget/forseglet, men bør holdes under noe oppsikt.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbelegg og termostatstyrt gulvvarme. Det ble målt ca 28 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk i dusjsone. Mulig varmekabler er fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk av plast fra byggeår. Gulvbelegg fra ca 2015 fungerer som membran/tettesjikt på gulv. Det bemerkes at en skrue ser ut til å mangle ved klemring i sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, gulvmontert toalett og dusjnisje m/dusjforheng.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj ble foretatt fra tilstøtende bod. Overflatesøk ble også utført ved normalt fuktutsatte områder i dusjene uten at symptomer på fukt ble registrert.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje med åpen løsning mot stue og innredning fra byggeår. Benkeplate og oppvaskkum ser ut til å være av noe nyere årgang. Overflater med laminatgulv, malt strie/tapet på vegger og himling med malte/folierte sponplater (takess). Takhøy kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Kjøkkenflis på vegg over kjøkkenbenk. Integreert stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og nisje for kjøl/frysenskap. Ventilering med avtrekk/kjøkkenhette over koketopp og med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilering med avtrekk/kjøkkenhette over koketopp og med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i underetasje med standard fra ca 2015. Overflater med gulvbelegg, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med folierte sponplater (takess). Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Det bemerkes noe svelling/slitasje ved dør til benkeskap, men generelt bra innredning.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsgjaver

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsgjaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt toalettrom i 1. etasje. Overflater med laminatgulv, malt spon/tapet på vegger og himling med malte/folierte sponplater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksventil i himling tilsluttet mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med stoppekran av typen kuleventil og vannmåler er plassert i bod i underetasje. Vannledninger av kobber fra byggeår.

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 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra byggeår.

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 er utstyrt med Flexit mekanisk avtrekksanlegg. I tillegg har enkelte rom egne avtrekksvifter, veggventiler ol. Det bemerkes noen gamle fuktmerker i område ved avtrekksanlegg (tørt på befaringsdagen)



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Samsung luft/luft varmepumpe fra ca 2017/2018. Service opplyses utført hvert 2. år.

Årstill: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 300 liters Oso varmtvannsbereder fra byggeår er plassert på vaskerom i underetasje. Ca 200 liters Oso varmtvannsbereder fra byggeår er plassert i bod med sluk i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga alder. Mer en halvparten av normal levetid for bereder er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da beredere fungerer, men det gjøres oppmerksom på risikoen for svikt pga installasjonens alder.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har generelt skjulte elektriske installasjoner fra byggeår, men med noen senere endringer/oppgraderinger spesielt ifbm ombygging til bakeri i underetasje. Sikringsskap tilhørende hoveddel er plassert på bod i underetasje. Sikringsskap for utleiedel er plassert i gang i underetasje. Eier/selger har gitt opplysninger om at el-tilsyn ble gjennomført i 2024/2025 og at alle avvik fra tilsynet har blitt utbedret. Tensio har gitt opplysninger om siste kontroll for "begge" el-anleggende ble foretatt 18.01.2021 og at det ikke foreligger pålegg.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger QR-koder med henvisninger til 12 stk samsvarserklæringer fra Elman i perioden 02.08.2018 til 25.02.2025.

Det foreligger samsvarserklæring fra Caverion datert 14.03.2014 som omhandler arbeider på bad og kjøkken i underetasje.

Det foreligger samsvarserklæring fra E-Nor Installasjon datert 03.03.2011 som omhandler mindre utbedringer i underetasje.

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mye snø på befaringdagen var til hinder for en god visuell utvendig vurdering. Det bemerkes likevel noe løs toppavdekningslist ved grunnmursplast mot sør og at terreng er fylt noe høyt i forhold til grunnmursplast.

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.

Tiltak ifbm uheldig terrengfylling/terrengfall og løs toppavdekningslist ved grunnmursplast bør påregnes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gulv i underetasje av betong. Noe uklart hvilken type grunnmur som er oppført. Ifølge gammel takst/salgsoppgave er det grunnmur av betong, men eier mener det er en form for thermomur m/betong.

Grunnmur vurderes å være i normalt bra stand. Ett mindre riss i grunnmur/murpuss ble registrert mot sør.

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av stablet betongstein ifbm oppkjørsel mot nord, inngangsparti mot nord og adkomst/gangveg mot vest.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Skrå tomt med terrengfall mot nord.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Se også vurderinger i avsnitt for "Fuktsikring og drenering"

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Normal byggeskikk tilsier stikkledninger av plast.

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 bygningsakkyndige 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 er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk bør vurderes montert ved noen støttemurer og ved takoverbygd platt ved inngangsparti mot nord.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

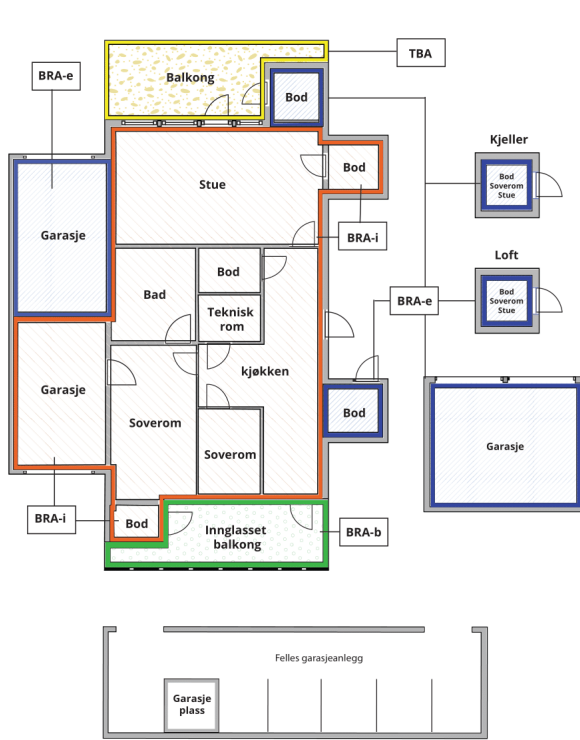
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	98			98	73		98
Loftetasje	55			55	6	13	68
Underetasje	115			115	15		115
SUM	268				94	13	281
SUM BRA	268						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, gang, toalettrom, stue, kjøkken, bad, soverom		
Loftetasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Gang, gang 2, gang 3, gang m/trapp, bakeri, bakeri 2 (tidligere stue), bod, bod 2, bod 3, vaskerom, kjøkken, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forhold til mottatte tegninger er det noen mindre avvik mellom originale tegninger og faktiske forhold. Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger ifbm ombygging av underetasje, men "Tillatelse til fasadeendring og bruksendring del av bolig" datert 10.10.2017 foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt garasjetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Stein Gisle Sagmo	Takstingeniør
	Bård Jullumstrø	Kunde
	Karin Synnøve Loeng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	189	457		0	696.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skjeftelia 11

Hjemmelshaver

Mørkved Anne, Jullumstrø Bård, Mørkved Johan
Kristian, Loeng Karin Synnøve, Steinkjer
Kommune

Kommentar

Opplysninger fra grunnboken: Opprinnelig årlig festeavgift for framfeste var 1280,- der festeavtalen gjelder fra 01.01.1994 og med 99 års varighet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skjeftelia og som del av et sentrumsnært og veletablert boligområde. Gangavstand til Steinkjer sentrum, skoler, barnehage, idrettshall, fotballbaner, dagligvarebutikk med mere. Nordvendt beliggenhet med utsikt utover nærområdet og normale lys/solforhold.

Adkomstvei

Adkomst med noe bratt privat stikkveg tilsluttet offentlig veg. Parkering på egen tomt og i garasje.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert og underlagt reguleringsplan for "Skjeftelia"
Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Om tomten

Skrå tomt med terrengfall mot nord. Mye snø på befaringsdagen var til hinder for vurdering av tomt/utearealer.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1997

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar**Beskrivelse**

Tradisjonell dobbelgarasje fra byggeår ca 1997. Garasjen har gulv av betong og lav ringmur av murt lettklinker under yttervegger. Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre som er utvendig kledd med liggende trepaneler. Saltakkonstruksjon av tre med taktekking av betongstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse. Innlagt strøm. Automatiske portåpnere er montert.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

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 hammerlektrode

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.