





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Lorvikvegen 476 , 7710 SPARBU
 STEINKJER kommune
 # gnr. 37, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21983-1220

Referansenummer: GB9700

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52603530



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.

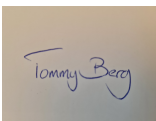
Norconsult Norge AS

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



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2014.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Kontrollen er derfor begrenset av dette og uoppdagede avvik kan forekomme.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner og nedløp er inispisert fra bakkenivå.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. Takrenner og nedløp bør kontrolleres for eventuelle lekkasjer når det er nedbør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon ut over kontroll av innvendig himling.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er opplyst at det er selvreisende glass i vinduene.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdøren ble skiftet i 2025.

Det er etablert en stor terrasse i royalimpregnert trevirke. Terrassen har kombinert rekkverk i royalimpregnert trevirke og aluminium med glassfelt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater.

Det er mdf panel i himlinger.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Boligen har malt uttrekkbar tretrapp for å komme seg opp på hemsene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Potensielt mus i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene har fliser. Mdf panel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ca 26 mm fall fra dør til sluk. Høydeforskjell opp sluk til topp vanntett sjikt ved dør er ca 26 mm.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom 2

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

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ca 15 mm fall til sluk fra dør. Høydeforskjell topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør er ca 15 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Dusjsone grenser mot yttervegg og mot badstue, noe som gjør at hulltaking er foretatt mot et området som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Stekeovnen er opplyst skiftet i slutten av 2025.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue

Badstu

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Rørskap er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. med periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Det er en vartvannsbereeder som er todelt. En del går til gulvvarme og en annen til varmtvann. Totalt er berederen på 290 liter.

Det er etablert en sentralstøvsuger.

Eier informerte om at den fungerer som tiltenkt, og tilstandsgrad er basert på den informasjonen.

Boligen har etablert vannbåren gulvvarme.

Det ble i følge egenerklæringen gjennomført en service på anlegget i 2025.

Det er på boligen foretatt 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. 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.

Sikringskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

Skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2014.

Hytten er oppført på støpt plate, og det er ingen rom under bakkenivå, så manglende fuktspærre rundt den støpte platen vil ikke ha nevneverdig betydning for hytten. Derfor er det satt TG-1.

Beskrivelse av eiendommen

Hytten er oppført på støpt plate.

Rundt hytten er tomten forholdsvis flat, mens det skrå bratt ned på et stykke foran hytten.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Hytten er tilknyttet septiktankanlegg som er felles for hyttefeltet. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Både vann- og avløpsledninger er fra 2014.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Det opplyses om at innvendig trapp hverken har rekkverk eller håndlist, men det er en uttrekkbar trapp, og det er ikke vanlig å ha rekkverk og håndlist på denne typen trapp. Det er derfor ikke nevnt som avvik her.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

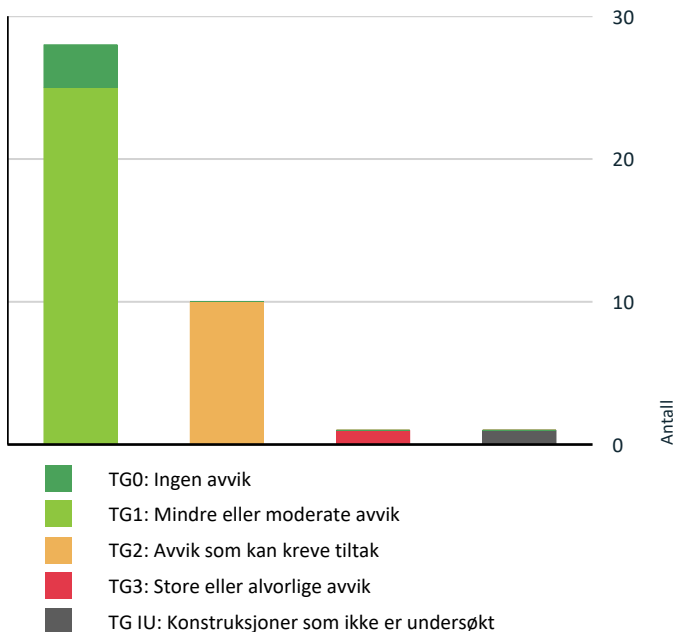
Fritidsbolig

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

Hytten er oppført som den er tegnet.

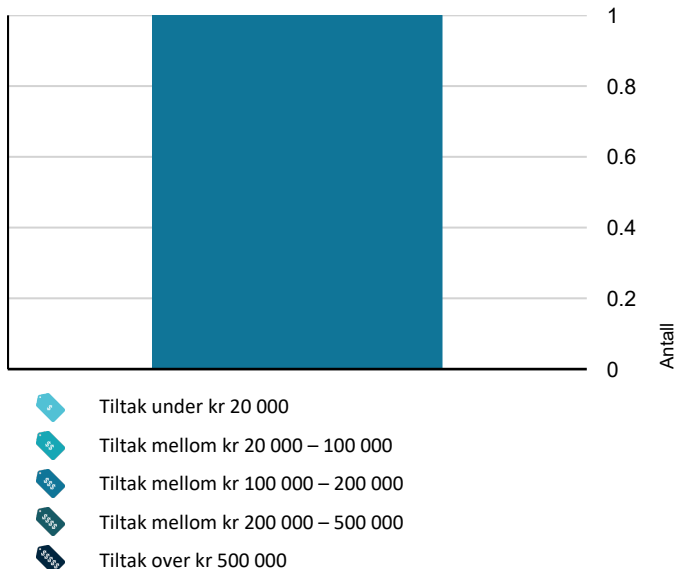
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

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 MMS2.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringstidspunktet, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 2 > 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall fra vegg ved toalett og innredning inn mot midten av rommet. Sluk er i motsatt ende av rommet. Dette vil føre til at ved en lekkasje fra toalett eller servant vil ikke vann renne til sluk, og det er en fare for at vann renner av rommet og forårsaker skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er registrert til dels store mengder mose på taktekingen.

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

Det er avvik:

Dampsperran er noe ufullstendig i kott på hems.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er vanskelig å bedømme hvor god luftingen av konstruksjonen er, men det er ikke luftespalter i alle raftkassene, og det er meget trangt bak takrenner. Dette tyder på at luftingen av konstruksjonen er begrenset.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

På heve/skyvedøren er det brukt listverk beregnet til innvendig bruk i skille mellom døren og vinduet. Boddøren er meget værslitt/fuktpåkjent.

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

Det er avvik:

Det er stedvis noe mindre oppsprekkinger på veggoverflater. Dette skyldes at treverket har krympet noe etter at hytten ble bygd, og dermed stedvis ført til noe mindre oppsprekkinger i overflater. Dette er kun kosmetisk, og har ikke konstruksjonsmessig betydning.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres lokal svanke/ kuler på ca 5 mm i gulvkonstruksjon på stuegulv, registrert brudd i skjøt på ett laminatbord foran ovn.

Ved enkel nivellering på stuegulv registreres det et total avvik på Ca. 15 mm.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er tatt mus i hytten i nyere tid. Det er ukjent om det fortsatt kan være mus i boligen, og eventuelt i hvilket omfang.

Det er ukjent om det skjulte skader på grunn av at det har vært mus i boligen.

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

Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tettemuffer mangler på rørføringer under kjøkkenvasken. Avrenning fra rørskap er plassert bak en innkassing. Fronten på innkassingen kan tas bort for kontroll. Avviket er at inne i innkassingen er det bakenforliggende konstruksjon delvis åpen, og kun sikret med en silikonstreng om det skulle bli en lekkasje.

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

Det er avvik:

Det registreres at mykfuger i overgang vegg/gulv stedvis er misfarget og har løsnet noe. Dette gjelder også mykfuge i bakkant av servant.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2014

Kommentar

Basert på ferdigattest.

Anvendelse

Fritidsbruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Monterte elbil-lader og etablerte takstige. Opplyst i egenerklæringen.
2025	Modernisering	Monterte ny ytterdør. Opplyst i egenerklæringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Kontrollen er derfor begrenset av dette og uoppdagede avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert til dels store mengder mose på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En nærmere kontroll av taket anbefales utført når det er mulig.

Mose på taket anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner og nedløp er inspisert fra bakkenivå.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. Takrenner og nedløp bør kontrolleres for eventuelle lekkasjer når det er nedbør.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dampsperran er noe ufullstendig i kott på hems.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dampsperre på kott bør kompletteres.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon ut over kontroll av innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er vanskelig å bedømme hvor god luftingen av konstruksjonen er, men det er ikke luftespalter i alle raftkassene, og det er meget trangt bak takrenner. Dette tyder på at luftingen av konstruksjonen er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftespalter i raftkasser som ikke har dette fra før.



TG1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er opplyst at det er selvrensende glass i vinduene.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdøren ble skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

På heve/skyvedøren er det brukt listverk beregnet til innvendig bruk i skille mellom døren og vinduet.

Boddøren er meget værslitt/fuktpåkjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør skiftes til belistning beregnet for utvendig bruk på skille mellom heve/skyvedør og vindu. Boddøren må beskyttes mot fukt. Det må påregnes at døren må skiftes ut i nær fremtid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en stor terrasse i royalimpregnert trevirke. Terrassen har kombinert rekkverk i royalimpregnert trevirke og aluminium med glassfelt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater. Det er mdf panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe mindre oppsprekkinger på veggoverflater. Dette skyldes at treverket har krympet noe etter at hytten ble bygd, og dermed stedvis ført til noe mindre oppsprekninger i overflater. Dette er kun kosmetisk, og har ikke konstruksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes for å få bort riss/sprekker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres lokal svanke/ kuler på ca 5 mm i gulvkonstruksjon på stuegulv, registrert brudd i skjøt på ett laminatbord foran ovn.

Ved enkel nivellering på stuegulv registreres det et total avvik på Ca. 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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert ståpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt uttrekkbar tretrapp for å komme seg opp på hemsen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Potensielt mus i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tatt mus i hytten i nyere tid. Det er ukjent om det fortsatt kan være mus i boligen, og eventuelt i hvilket omfang. Det er ukjent om det skjulte skader på grunn av at det har vært mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak mot mus anbefales opprettholdt, samt nærmere undersøkelser for å avdekke et eventuelt omfang av mus og avdekke mulige skjulte skader på grunn av mus anbefales utført.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Mdf panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at mykfuger i overgang vegg/gulv stedvis er misfarget og har løsnet noe. Dette gjelder også mykfuge i bakkant av servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfuger bør skiftes ut de er løsnet og eller er misfarget.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ca 26 mm fall fra dør til sluk. Høydeforskjell opp sluk til topp vannrett sjikt ved dør er ca 26 mm.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

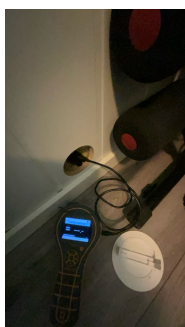
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ca 15 mm fall til sluk fra dør. Høydeforskjell topp sluk til topp vannnett sjikt ved dør er ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall fra vegg ved toalett og innredning inn mot midten av rommet. Sluk er i motsatt ende av rommet. Dette vil føre til at ved en lekkasje fra toalett eller servant vil ikke vann renne til sluk, og det er en fare for at vann renner av rommet og forårsaker skader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høyde ca midt i rommet



Høyde ved vegg på motsatt side av rommet for sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

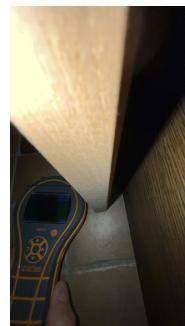
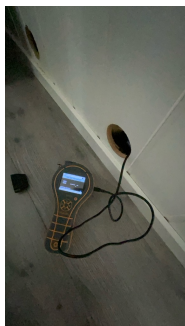
1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Dusjsone grenser mot yttervegg og mot badstue, noe som gjør at hulltaking er foretatt mot et området som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Stekeovnen er opplyst skiftet i slutten av 2025.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstu

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på bad/vaskerom. Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tettemuffer mangler på rørføringer under kjøkkenvasken.

Avrenning fra rørskap er plassert bak en innkassing. Fronten på innkassingen kan tas bort for kontroll. Avviket er at inne i innkassingen er det bakenforliggende konstruksjon delvis åpen, og kun sikret med en silikonstreng om det skulle bli en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tiltak:

Bedre sikring av bakenforliggende konstruksjon ved vannavrenning fra rørskap bør etableres



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. med periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport

! TG 10 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Eier informerte om at det er lagt opp til installering av varmepumpe.

Dette er ikke undersøkt nærmere da det ikke er noen varmepumpe på bygget i dag, men det var ønskelig fra eiers side å informere om at det var klargjort.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereider som er todelt. En del går til gulvvarme og en annen til varmtvann. Totalt er berederen på 290 liter.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert en sentralstøvsuger.

Eier informerte om at den fungerer som tiltenkt, og tilstandsgrad er basert på den informasjonen.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har etablert vannbåren gulvvarme.

Det ble i følge egenerklæringen gjennomført en service på anlegget i 2025.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er på boligen foretatt 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. 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.

Sikringssskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

Skjult installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. 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 Anlegget er ikke kontrollert.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Det er registrert løse stikkontakter.**

Da anlegget ikke er kontrollert siden byggeår, og med tanke på registrert avvik, anbefales det gjennomført en utvidet elkontroll.

Generell kommentar

El-anlegget 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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.

Hytten er oppført på støpt plate, og det er ingen rom under bakkenivå, så manglende fuktsperre rundt den støpte platen vil ikke ha nevneverdig betydning for hytten. Derfor er det satt TG-1.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hytten er oppført på støpt plate.

Terrengeforhold

Beskrivelse

Rundt hytten er tomten forholdsvis flat, mens det skråer bratt ned på et stykke foran hytten.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Hytten er tilknyttet septiktankanlegg som er felles for hyttefeltet. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Både vann- og avløpsledninger er fra 2014.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Det opplyses om at innvendig trapp hverken har rekkverk eller håndlist, men det er en uttrekkbar trapp, og det er ikke vanlig å ha rekkverk og håndlist på denne typen trapp. Det er derfor ikke nevnt som avvik her.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	109	2		111	133
Hems					
SUM	109	2			133
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom, badstue, bad/vaskerom 2	Utvendig bod	
Hems	Sovealkove, kott		

Kommentar

Arealet på hems regnes ikke som målbart på grunn av lav takhøyde, men arealet er fullt brukbart.
Terrasse og balkongarealet er å regne som ca da det store skrå områder som vanskeliggjør nøyaktig måltaking.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Hytten er oppført som den er tegnet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Tommy Berg	Takstingeniør
	Mari Hanne Kristin Ringseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	37	25		0	1067.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lorvikvegen 476

Hjemmelshaver

Ringseth Mari Hanne Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger ved Lorvikvegen på Sparbu, like ovenfor Borgenfjorden. Det er ca 17 km til Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Det er offentlig veg nesten helt til hytten, men den siste vegen helt fram til hytten er en privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Hytten er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for hyttefeltet

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende, og opparbeidet med plen og plating/terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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