

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Høvdingvegen 96, 7725 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 20353-1440

Referansenummer: FQ1118

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52600769



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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra byggeår ca 1950 beliggende som del av et veletablert boligområde i Bogen, ca 2,5 km fra Steinkjer bysentrum. Høy sør-øst vendt beliggenhet med flott utsikt mot fjorden, byen og områdene rundt. Normale lys/solforhold. Stor selveiet tomt på ca 2 287 m² beliggende i skrånende terreng. Adkomst fra felles privat stikkveg med parkering i gårdsplass eller i garasje. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm og vedfyring. Boligen fremstår generelt normalt bra vedlikeholdt. Det nevnes likevel at boligen har en del bygningsdeler av noe eldre årgang som medfører en del nedsatte tilstandsgrader. Det bemerkes at boligen har 2 stk bad med generell standard fra ca 1987/1988. Vannbårent varmeanlegg fungerer, men kun med strøm som oppvarmingskilde (defekt varmepumpe) Det ble registrert en del fuktoppbygg/fuktvandring i betongkonstruksjoner i kjeller. Noen oppgraderinger/påkostninger er å vurdere som påregnelig. Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med granulerte stålplater av typen Decra fra ca 1995. Takrenner, nedløp og beslag av metall og av noe varierende alder. En del malte rennekroker, takrenner og beslag av eldre årgang ved hoveddel. Forøvrig bygningsdeler fra ca 1995. Yttervegger av trekonstruksjoner som er utvendig kledd med malte stående trepaneler. Ifølge gammel salgspopgave er yttervegger oppført av massiv plank, men det er noe usikkerhet knyttet til dette. Bordkledning av noe varierende alder. Eldste deler vurderes å være fra byggeår. Nyeste deler vurderes å være fra ca 1995. Saltakkonstruksjon av tre med kaldloftsløsning. Adkomst fra loftsluke m/stige. Enkelt tregulv på kaldloft. 1. og 2. etasje ved hoveddel har 2-lags vinduer fra ca 2009. Tilbygde deler har 2-lags vinduer fra ca 1995. Kjellervinduer med koblet 2-lags glass fra byggeår. 1-lags vindu på bad i kjeller. Malt ytterdør av tre med 2-lags glass vurderes å være fra ca 1995. Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra ca 2008. Dørene fremstår med normalt påregnelig bruksslitasje. Takoverbygd inngangsparti med betongdekke ved tilbygg mot nord-vest fra ca 1995. Balkong mot sør-vest av trekonstruksjoner som er bygget over gamle betongkonstruksjoner fra ca 2010. Enkel terrasseplatt/markterrasse av tre mot nord-vest fra ca 2014. Tretrapp i tilknytning til balkong mot sør-vest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Malte tregulv, flis og gulvbelegg.
VEGGER: Malte trepaneler, malt strie, tapet og malt papirtapet.
HIMLING: Malte trepaneler, malte sponplater (takess) og malt papirtapet.

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag.

Malte tretrapper fra byggeår. Flislagt betongtrapp ved kjellerinngang.

1. og 2. etasje har generelt hvitmalt formpressede lettdører av nyere årgang montert i noe eldre dørkarmen. Hvitmalt tredør m/glass mellom stue og gang i 1. og 2. etg.
Malte trefyllingsdører fra byggeår i kjeller.
Murt teglsteinspipe med røykrør og ventilasjonskanal fra byggeår

med sotluke i kjeller. Heldekkende pipebeslag over yttertak fra ca 1995. Nyere Dovre vedovn er tilsluttet pipe på stue i 1. etasje. Kobberplate på gulv under ildsted.
Avtrekk fra kjøkken er tilsluttet ventilasjonskanal ved pipe.
Boligen har kjeller som er delvis innredet med en del utforede/innkledd kjellervegger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Bad med generell standard fra ca 1987/1988. Overflater med gulvbelegg, malte trepaneler på vegger og himling med malte plater (takess). Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Toalett og dusjkabinett ble skiftet ca år 2020. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Bad kjeller:

Bad med generell standard fra ca 1987/1988. Overflater med flislagt gulv, malte trepaneler på vegger og lakkerte trepaneler i himling. Flis på vegg i område bak badekar. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett. Det er gitt opplysninger om oppvarming med vannbåren gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ble renoveret ca år 2009. Overflater med malte tregulv, malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling. Ikea kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Kjøkkenflis på vegg bak oppvaskkum. Integret stekeovn, mikrobølgeovn og kjølfrysescap. Ukjent om oppvaskmaskin følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue er bygget i tilknytning til bad i kjeller. Overflater med flislagt gulv, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Enkle trebenker og Tylø elektrisk badstuovn er montert. Ventilering med veggventiler inn mot bad. Ukjent konstruksjonsoppbygging.

Enkelt kjølerom er bygget i kjeller. Ukjent konstruksjonsoppbygging, men kjølerommet er bygget som et "rom i rommet" med klaring ut mot grunnmur. Overflater med enkelt tregulv, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Norcool kjøleromsaggregat og Norkjøøl kjøleromsdør. Ukjent alder og tilstand på kjøleromsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak på teknisk rom i kjeller med stoppekran av typen kuleventil. Vannmåler er montert. Vannrør av kobber av ukjent alder Synlige avløpsrør av plast, men det kan ikke utelukkes skjulte avløpsrør av jern/betong fra byggeår.
Lufting av avløp med vakumventil plassert bak kjølerom.
Boligen har generelt naturlig ventilering via vindusventiler ol.
Avtrekksvifter er montert på kjøkken og bad.
Avtrekksvifte er også montert på teknisk rom, men eier har opplyst om at denne ikke fungerer.
Ca 200 liters CTC varmtvannsbereder fra 1997 er plassert på teknisk rom.
Boligen har vannbårent varmeanlegg fra ca 1995 som i dag har kun elektrisitet som varmekilde. Ca 150 liters eldre CTC bereder er tilsluttet varmeanlegget. Det er gitt opplysninger om at bad og

Beskrivelse av eiendommen

oppholdsrom i kjeller har vannbåren gulvvarme. Kjøkken, stuer, gang og bad i 1. etasje har vannbåren gulvvarme. Vinterstue i 2. etasje har vannbåren gulvvarme.

Generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra 1990-tallet. Eldste deler så som koblingsbokser og diverse annet vurderes å være fra byggeår. Nyeste deler fra ca 2009 (kjøkken), 2011 (nye kurser varmpumpe) og 2015 (utbedring av DLE rapport)

Sikringsskap med automatsikringer av noe varierende alder er plassert på teknisk rom i kjeller.

Elektrisk oppvarming med panelovner og el-kolbe tilsluttet vannbårent varmeanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrå tomt med terrengfall mot sør-øst. Ukjent byggegrunn.

Hoveddel av drenering vurderes å være fra byggeår. Ifølge gammel takstrappport er drenering ved tilbygg og grunnmursplast mot nord og vest fra 1995.

Kjellergulv og grunnmur av betong.

Forstøtningsmur av skiferstein fra ca 2014 nord for bolig. Støttemur av stablet naturstein øst for bolig.

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder og type rør ved utvendige vann og avløpsrør.

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.

Det foreligger originale tegninger fra byggeår og fasadetegninger fra ombygging/tilbygg på 1990-tallet.

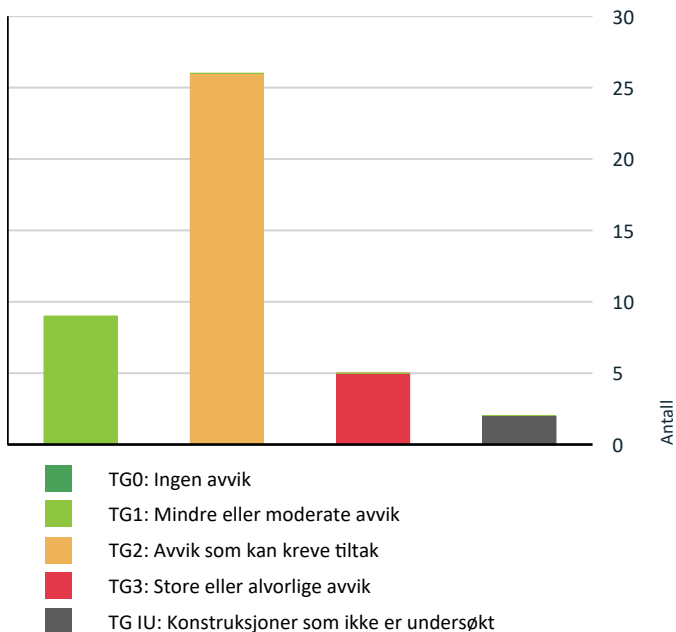
Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger

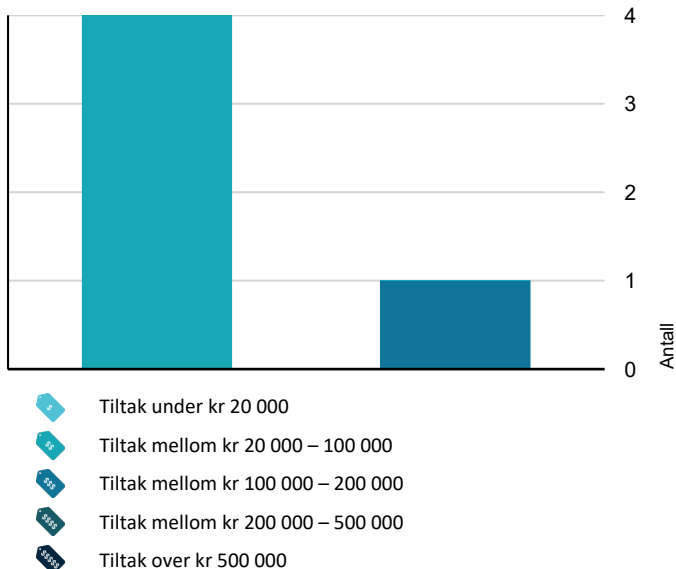
Sammendrag av boligens tilstand

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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann 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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt en del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Forholdene er synlige med en del fuktskjolder, flassende maling og saltutslag. Hulltaking og fuktmåling i utforet vegg i vaskekjeller viser høyt fuktnivå i svill/trevirke som over tid vil kunne medføre fukt/råteskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er avvik:

Varmepumpe virker ikke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet er ikke utstyrt med sluk. Dusjkabinett har direkte koblet avløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Rommet mangler sluk. Gulvbelegg med liten rift/skade ved dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det bemerkes noe slitte/rustne skruer ved gulvsluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier har i egenerklæring gitt opplysninger om noe råte ved terrasseplatt/markterrasse mot nord-vest.

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

En del rust/slitasje ved takrenner/beslag ved hoveddel.

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

Det er avvik:

Det mangler stedvis musesperre bak bordkledning. En del svertesopp i overflater ved fasader, takutstikk ol.

Noe slitt maling ved utsatte deler av fasader. Ved eldre bordkledning er det svært begrenset spalte/åpning for utlufting bak bordkledning

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble registrert noen fuktmerker/fuktskjolder ved pipegjennomføring. Generelt tørt ved fuktmåling, men noe forhøyet fuktverdi ved ett punkt i taktro ved pipe. Det bemerkes en del fuktmerker/fuktskjolder i område ved vindu mot vest (tørt)

Mineralull/isolasjon er montert helt ut mot taktro og det ble registrert noe misfarging og rim/frost under taktro i disse områdene.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det bemerkes at utvendige vindusbeslag ikke har oppbrett på sidene. Enkelte vinduskarmer og glasslister med slitt overflatebehandling. Kjellervinduer med slitt vinduskitt, slitt maling ol. Vinduer mangler generelt barnesikring. Noe registrert fuktsvelling/slitasje vindusforing ved ett soveromsvindu. Ett fastmalt vindu i kjeller (lot seg ikke åpne)

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe treg og muligens noe utett dør. Dørblad er noe utvendig værslitt ved nedre del.

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

Det er avvik:

Funksjonell og grei trapp, men rekkverk mangler på en side.

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

Det er avvik:

Det ble registrert "bom" ved en del gulvfliser i gang i 1. etasje og på kjellerstue (Bom = hulrom under flis). Det bemerkes noe oppsprekking i flis/fuger ved trapp i gang og noe nivåforskjell mellom eldre del og tilbygg i 1. etasje.

Bom ved noen gulvfliser i kjellergang ble registrert. Noe mangelfull himling på teknisk rom i kjeller.

Det bemerkes noe oppsprekking i malt papirtapet på soverom. Noen "løse" gulvbord på stue i 2. etasje som medfører noe lyd.

Sammendrag av boligens tilstand

! 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.

Nivåforskjell i gang i 1. etasje mellom tilbygg og hoveddel (ca 20 mm)

Ca 30 mm skjevhet ved gulv på soverom mot nord-øst. ca 20 mm totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje mot sør-øst

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

Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappene fremstår med normal bruksslitasj. Det bemerkes noe lav takhøyde i trappestikk ved kjelertrapp.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bemerkes noe vridde/slitte eldre tredører i kjeller.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

En del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre deler av kjellervegger ble registrert i form av fukskjolder, flassende maling og saltutslag. Forholdene tilsier nedsatt funksjon ved drenering/fuksikring. Synlig grunnmursplast er ikke festet, mangler avdekningslist.

Det bemerkes at noe fuktopptrekk fra grunn i kjellergulv og nedre del av grunnmur uansett er påregnelig. Dette pga at montering av plast/fuftsperre mot grunn ikke var normal byggeskikk ved byggeår.

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker og riss ble registrert, spesielt mot sør-øst.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert noen skjevheter ved konstruksjonene. Snø på befaringdagen var noe til hinder for vurderingen.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bemerkes at terreng stedvis er delvis fylt noe over grunnmursplast hvilket er uheldig. Det bemerkes også at eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.

! 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.

Vindu ligger i område definert som våtsone. Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vannrett overflatesjikt (bak dusj og servant/innredning)

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

Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skadet bryter ved kjøkkenventilator.

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

Det er avvik:

Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vanntett overflatesjikt (bak dusj, badekar og servant/innredning)

! **Våtrom > Kjeller > 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 "bom" ved en del gulvfliser ut mot dør. (Bom = hulrom under flis).

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering.

! **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hjemmebygget badstudør av tre fremstår treg og utett. Badstuovn er ikke funksjonstestet.

! **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygging og alder/gjenstående levetid på kjøleromsaggregat. Kjølerommet har "oppforet tregulv" og med tanke på noe registrert fuktvandring i kjellergulv vil gulvkonstruksjon være noe skadeutsatt.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lysåpning ved vinduer i 2. etasje er for små til å være godkjent som rømningsvinduer

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Noe usikkerhet knyttet til eksakt byggeår.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995 Tilbygg Tilbygg mot nord-vest. Kjellernedgang mot nord-øst.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med granulerte stålplater av typen Decra fra ca 1995. Snødekt tak ble besiktiget fra bakken og fra takstige/stigetrinn.

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tak/taktekking bør besiktiges/vurderes ved snøfrie forhold.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og av noe varierende alder. En del malte rennekroker, takrenner og beslag av eldre årgang ved hoveddel. Forøvrig bygningsdeler fra ca 1995. Snø på befaringsdagen var til hinder for besiktigelse/vurdering av alle bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

En del rust/slitasje ved takrenner/beslag ved hoveddel.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens 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.

TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner som er utvendig kledd med malte stående trepaneler. Ifølge gammel salgsoppgave er yttervegger oppført av massiv plank, men det er noe usikkerhet knyttet til dette. Bordkledning av noe varierende alder. Eldste deler vurderes å være fra byggeår. Nyeste deler vurderes å være fra ca 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis musesperre bak bordkledning. En del svertesopp i overflater ved fasader, takutstikk ol. Noe slitt maling ved utsatte deler av fasader. Ved eldre bordkledning er det svært begrenset spalte/åpning for utlufting bak bordkledning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musesperre/musebånd bak bordkledning bør monteres. Det bør etableres spalte for lufting bak bordkledning. Husvask for fjerning av svertesopp anbefales.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon av tre med kaldloftsløsning. Adkomst fra loftsluke m/stige. Enkelt tregulv på kaldloft. Snø på tak var til hinder for vurdering av svanker i takflater.

Vurdering av avvik:

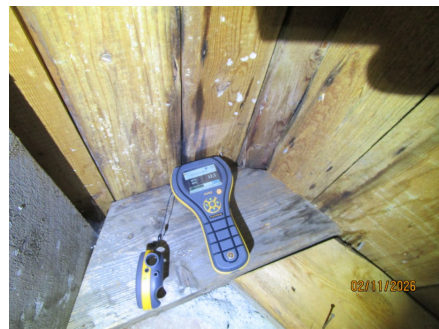
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble registrert noen fuktmerker/fuktskjolder ved pipegjennomføring. Generelt tørt ved fuktmåling, men noe forhøyet fuktverdi ved ett punkt i taktro ved pipe. Det bemerkes en del fuktmerker/fuktskjolder i område ved vindu mot vest (tørt) Mineralull/isolasjon er montert helt ut mot taktro og det ble registrert noe misfarging og rim/frost under taktro i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

Forhold på kaldloft som omtalt anbefales holdt under noe oppsikt for evt endring/utvikling.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Vinduer

1. og 2. etasje ved hoveddel har 2-lags vinduer fra ca 2009. Tilbygde deler har 2-lags vinduer fra ca 1995. Kjellervinduer med koblet 2-lags glass fra byggeår. 1-lags vindu på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det bemerkes at utvendige vindusbeslag ikke har oppbrett på sidene. Enkelte vinduskarmer og glasslister med slitt overflatebehandling. Kjellervinduer med slitt vinduskitt, slitt maling ol. Vinduer mangler generelt barnesikring. Noe registrert fuktsvelling/slitasje vindusforing ved ett soveromsvindu. Ett fastmalt vindu i kjeller (lot seg ikke åpne)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ekstra vedlikehold med kitting og maling av vinduer må påregnes. Barnesikring bør monteres hvilket er spesielt viktig i 2. etasje. Utskifting av kjellervinduer bør vurderes.

1 TG 1 Dører

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass vurderes å være fra ca 1995. Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra ca 2008. Dørene fremstår med normalt påregnelig bruksslitasje.

1 TG 2 Dører - 2

Ytterdør av tre til utvendig kjellernedgang mot nord-øst. Døren vurderes å være fra ca 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe treg og muligens noe utett dør. Dørblad er noe utvendig værslitt ved nedre del.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Justering av dør og ekstra vedlikehold er påregnelig.

! TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd inngangsparti med betongdekke ved tilbygg mot nord-vest fra ca 1995. Balkong mot sør-vest av trekonstruksjoner som er bygget over gamle betongkonstruksjoner fra ca 2010. Enkel terrasseplatt/markterrasse av tre mot nord-vest fra ca 2014.

Vurdering av avvik:

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

Eier har i egenerklæring gitt opplysninger om noe råte ved terrasseplatt/markterrasse mot nord-vest.



Inngangsparti



Balkong sør-vest



Kryprom under balkong mot sør-vest



Snødekt markterrasse

! TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp i tilknytning til balkong mot sør-vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjonell og grei trapp, men rekkverk mangler på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør monteres.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Malte tregulv, flis og gulvbelegg.
VEGGER: Malte trepaneler, malt strie, tapet og malt papirtapet.
HIMLING: Malte trepaneler, malte sponplater (takess) og malt papirtapet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert "bom" ved en del gulvfliser i gang i 1. etasje og på kjellerstue (Bom = hulrom under flis). Det bemerkes noe oppsprekking i flis/fuger ved trapp i gang og noe nivåforskjell mellom eldre del og tilbygg i 1. etasje.

Bom ved noen gulvfliser i kjellergang ble registrert. Noe mangelfull himling på teknisk rom i kjeller.

Det bemerkes noe oppsprekking i malt papirtapet på soverom. Noen "løse" gulvbord på stue i 2. etasje som medfører noe lyd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen påkrevde tiltak. Eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Det bemerkes at "bom" ved en del gulvfliser kan medføre at flis/fuger løsner/sprekker

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag. Stikkprøvemåling med krysslaser ble foretatt på stue og i gang i 1. etasje og på stue og ett soverom i 2. etasje.

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.

Nivåforskjell i gang i 1. etasje mellom tilbygg og hoveddel (ca 20 mm)

Ca 30 mm skjevhet ved gulv på soverom mot nord-øst. ca 20 mm totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje mot sør-øst

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

Murt teglsteinspipe med røykrør og ventilasjonskanal fra byggeår med sotluke i kjeller. Heldekkende pipebeslag over yttertak fra ca 1995. Nyere Dovre vedovn er tilsluttet pipe på stue i 1. etasje. Kobberplate på gulv under ildsted.

Avtrekk fra kjøkken er tilsluttet ventilasjonskanal ved pipe. Det bemerkes riss i brannmur på stue i 1. etasje.

Tilsyn ble gjennomført i januar 2026 og avvik har blitt lukket.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har kjeller som er delvis innredet med en del utforede/innklede kjellervegger. Hulltaking for kontroll av fukt i utforet vegg ble foretatt i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt en del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Forholdene er synlige med en del fuktskjolder, flassende maling og saltutslag. Hulltaking og fuktmåling i utforet vegg i vaskekjeller viser høyt fuktnivå i svill/trevirke som over tid vil kunne medføre fukt/råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes opp mot andre bygningsdeler som drenering/fuktsikring og utvendig terrengfall. Bruk av kjeller vil også medvirke til vurdering av tiltak.

Ingen konkrete påviste skader. Kostnader er vanskelig å vurdere da eventuelt skadeomfang er uavklart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper fra byggeår. Flislagt betongtrapp ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappene fremstår med normal bruksslitasj. Det bemerkes noe lav takhøyde i trappestikk ved kjelertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for eventuelle tiltak må vurderes av den enkelte.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

1. og 2. etasje har generelt hvitmaltet formpressede lettdører av nyere årgang montert i noe eldre dørkarmen. Hvitmalt tredører m/glass mellom stue og gang i 1. og 2. etg.
Malte trefyllingsdører fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bemerkes noe vridde/slitte eldre tredører i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Bad med generell standard fra ca 1987/1988. Overflater med gulvbelegg, malte trepaneler på vegger og himling med malte plater (takess). Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Toalett og dusjkabinett ble skiftet ca år 2020. Oppvarming med panelovn. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte trepaneler på vegger og himling med malte plater (takess)

Vurdering av avvik:

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

Vindu ligger i område definert som våtzone. Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vannrett overflatesjikt (bak dusj og servant/innredning)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fortsatt bruk av tett dusjkabinett vil ikke vindu i våtzone utgjøre et praktisk problem.
Direkte vannbelastning på vegger i våtsoner bør unngås.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv av trekonstruksjoner. Gulvoverflate med gulvbelegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utstyrt med sluk. Dusjkabinett har direkte koblet avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksvann og eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet og forårsake skader. Sluk og riktig fallforhold ved baderomsgulv må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG-3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt på gulv. Det er etablert oppbrett av gulvbelegg mot dør og vegger. Dusjkabinett har direkte koblet avløp og rommet er ikke utstyrt med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler sluk. Gulvbelegg med liten rift/skade ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad/våtrom skal være utstyrt med sluk. Sluk må monteres/etableres. Rift i gulvbelegg ved dør bør tettes/limes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Toalett og dusjkabinett ble skiftet ca år 2020. Det bemerkes at toalett er noe løst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av tilluftsspalte ved dør, terskel eller lignende anbefales for best mulig effekt ved avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av fukt ved tilstøtende vegg bak dusj/våtsone ble ikke foretatt pga konstruksjonsmessige forhold (Massive/tykke trevegger og utslag ved bruk av veggscanner)

Overflatesøk med bruk av fuktindikator ved normalt fuktutsatte områder ble foretatt uten at tegn til fukt ble registrert.



KJELLER > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport

Bad i kjeller med generell standard fra ca 1987/1988. Overflater med flislagt gulv, malte trepaneler på vegger og lakkerte trepaneler i himling. Flis på vegg i område bak badekar. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett. Det er gitt opplysninger om oppvarming med vannbåren gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte trepaneler på vegger og lakkerte trepaneler i himling. Flis på vegg i område bak badekar.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater i områder definert som våtsoner mangler vannrett overflatesjikt (bak dusj, badekar og servant/innredning)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Direkte vannbelastning på vegger i våtsoner bør unngås.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt betonggulv med gulvsluk av plast plassert omtrent midt i rommet. Det ble målt ca 8 mm nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk. Generelt er det etablert ledefall fra vanninnstallasjoner mot sluk. Noe motfall i område mot dør medfører at eventuelt lekkasjevann fra toalett ikke vil ledes til sluk.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 "bom" ved en del gulvfliser ut mot dør. (Bom = hulrom under flis).

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.

"Bom" med hulrom under flis kan medføre at flis/fuger løsner.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast vurderes å være fra ca 1987. Ifølge gammel takstrappert er det ikke membran under/bak flis.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det bemerkes noe slitte/rustne skruer ved gulvsluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må i minst mulig grad utsettes for direkte vannbelastning/bruksvann da det kan føre til lekkasjer/skader.

Kostnadsestimatet omfatter kun påføring av membran ved fremtidig renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett. Dusjkabinett vurderes å være skiftet i noe nyere tid. Utstyr og innredning fremstår generelt i bra stand, men det bemerkes at dører ved dusjkabinett trenger justering.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TE2 Ventilasjon

Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet mangler tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av tilluftsspalte ved dør, terskel eller lignende anbefales for best mulig effekt ved avtrekksvifte.

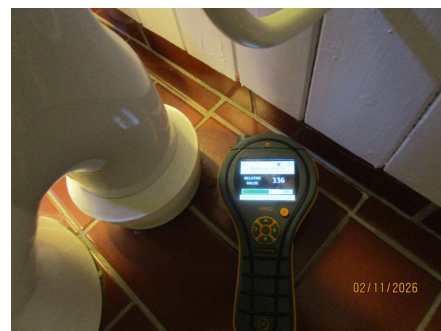
KJELLER > BAD

TE1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av fukt ved tilstøtende vegg bak dusj/våtsone ble ikke foretatt pga konstruksjonsmessige forhold (Vegger av betong og utslag ved bruk av veggscanner)

Overflatesøk med bruk av fuktindikator ved normalt fuktutsatte områder ble foretatt uten at tegn til fukt ble registrert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken ble renovert ca år 2009. Overflater med malte tregulv, malte trepaneler på vegger og malte trepaneler i himling. Ikea kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Kjøkkenflis på vegg bak oppvaskkum. Integrrert stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap. Ukjent om oppvaskmaskin følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Kjøkkenet fremstår i normalt bra stand med normalt påregnelig bruksslitasje. Det bemerkes at plate er nedfelt i gulv i område ved pipe.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet bryter ved kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator fungerer, men tungvindt start/stopp pga skade ved bryter. Bryter bør utbedres eller skiftes om deler kan skaffes.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue er bygget i tilknytning til bad i kjeller. Overflater med flislagt gulv, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Enkle trebenker og Tylø elektrisk badstuovn er montert. Ventilering med veggventiler inn mot bad. Ukjent konstruksjonsoppbygging.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjemmebygget badstudør av tre fremstår treg og utett. Badstuovn er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badstudør må utbedres. Badstuovn og badstue bør funksjonstestes.



KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt kjølerom er bygget i kjeller. Ukjent konstruksjonsoppbygging, men kjølerommet er bygget som et "rom i rommet" med klaring ut mot grunnmur. Overflater med enkelt tregulv, trepaneler på vegger og trepaneler i himling. Norcool kjøleromsaggregat og Norkjøøl kjøleromsdør. Ukjent alder og tilstand på kjøleromsaggregat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 pga usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbygging og alder/gjenstående levetid på kjøleromsaggregat. Kjølerommet har "oppforet tregulv" og med tanke på noe registrert fuktvandring i kjellergulv vil gulvkonstruksjon være noe skadeutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen spesielle påkrevde tiltak, men vær spesielt oppmerksom på at oppforet tregulv mot betonggulv med noe fuktvandring er å vurdere som en risikokonstruksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak på teknisk rom i kjeller med stoppekran av typen kuleventil. Vannmåler er montert. Vannrør av kobber av ukjent alder.

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

Synlige avløpsrør av plast, men det kan ikke utelukkes skjulte avløpsrør av jern/betong fra byggeår. Lufting av avløp med vakumventil plassert bak kjølerom.

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

Boligen har generelt naturlig ventilering via vindusventiler ol. Avtrekksvifter er montert på kjøkken og bad. Avtrekksvifte er også montert på teknisk rom, men eier har opplyst om at denne ikke fungerer (Tilstandsgrad 3 for vifte på teknisk rom)

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters CTC varmtvannsbereeder fra 1997 er plassert på teknisk rom.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bereder fungerer, men det gjøres oppmerksom på risikoen for svikt pga installasjonens alder.

TG 3 Vannbåren varme

Boligen har vannbårent varmeanlegg fra ca 1995 ifølge eier. Ca 150 liters eldre CTC bereder er tilsluttet varmeanlegget. Det er gitt opplysninger om at bad og oppholdsrom i kjeller har vannbåren gulvvarme. Kjøkken, stuer, gang og bad i 1. etasje har vannbåren gulvvarme. Vinterstue i 2. etasje har vannbåren gulvvarme. Opprinnelig ble anlegget bygget med borehull til fjell og vann/vann varmepumpe. Luft/vann varmepumpe ble senere tilsluttet (ca 2011), men varmepumpen har stoppet og fremstår som defekt. Anlegget fungerer, men driftes i dag kun av elektrisk varmekolbe.

Årstall: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Det er avvik:

Varmepumpe virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må kontrolleres/vurderes av fagperson. Utbedring eller utskifting av varmepumpe er påregnelig selv om anlegget fungerer kun med elektrisk varmekilde.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra 1990-tallet. Eldste deler så som koblingsbokser og diverse annet vurderes å være fra byggeår. Nyeste deler fra ca 2009 (kjøkken), 2011 (nye kurser varmpumpe) og 2015 (utbedring av DLE rapport)

Sikringsskap med automatsikringer av noe varierende alder er plassert på teknisk rom i kjeller.

Elektrisk oppvarming med panelovner og el-kolbe tilsluttet vannbårent varmeanlegg.

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.

1950

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring datert 06.09.2011 (Installasjoner ifbm montering av varmpumpe i 2011)

Det foreligger samsvarserklæring datert 25.02.2015 (Utbedring DLE rapport 99366)

Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske arbeider utført ifbm renovering av kjøkken i 2009.

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 Samsvarserklæring fra 2015 tilsier tilsyn ca 2014/2015. Erklæringen bekrefter at feil som ble avdekket ved tilsyn ble rettet i 2015.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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 Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget i forbindelse med salg pga at boligen har noen eldre installasjoner.

Tilstandsrapport

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 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hoveddel av drenering vurderes å være fra byggeår. Ifølge gammel takstrappreport er drenering ved tilbygg og grunnmursplast mot nord og vest fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

En del registrert fuktvandring i kjellergulv og nedre deler av kjellervegger ble registrert i form av fuktskjolder, flassende maling og saltutslag. Forholdene tilsier nedsatt funksjon ved drenering/fuktsikring.

Synlig grunnmursplast er ikke festet, mangler avdekningslist.

Det bemerkes at noe fuktopptrekk fra grunn i kjellergulv og nedre del av grunnmur uansett er påregnelig. Dette pga at montering av plast/fuktsperre mot grunn ikke var normal byggeskikk ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Løs grunnmursplast bør festes.

Se også vurderinger i egne avsnitt for "Rom under terreng" og "Terrengforhold".

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kjellergulv og grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Noen sprekker og riss ble registrert, spesielt mot sør-øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker/riss anbefales holdt under noe oppsyn for eventuelle endringer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av skiferstein fra ca 2014 nord for bolig. Snø på befaringsdagen var til hinder for en fullverdig vurdering av støttemuren.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TG 2 Forstøtningsmurer - 2

Støttemur av stablet naturstein øst for bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noen skjevheter ved konstruksjonene. Snø på befaringsdagen var noe til hinder for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemur bør vurderes nærmere ved snøfrie forhold. Noe oppretting/utbedring er påregnelig.



TG 2 Terrengforhold

Skrå tomt med terrengfall mot sør-øst. Snø på befaringsdagen var noe til hinder for en fullstendig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det bemerkes at terreng stedvis er delvis fylt noe over grunnmursplast hvilket er uheldig. Det bemerkes også at eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er viktig at terrenget heller ut fra grunnmuren med motfall og fall til siden slik at vann ledes vekk fra og forbi boligen. Dette for å unngå unødvendig fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand av ca 3 meter være god helning vekk fra boligens grunnmur. Dette kun til generell orientering og anbefaling.

TGIU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent alder og type rør ved utvendige vann og avløpsrør.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Lysåpning ved vinduer i 2. etasje er for små til å være godkjent som rømningsvinduer

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må vurderes tiltak for sikker rømming ved brann fra oppholdsrom i 2. etasje.

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

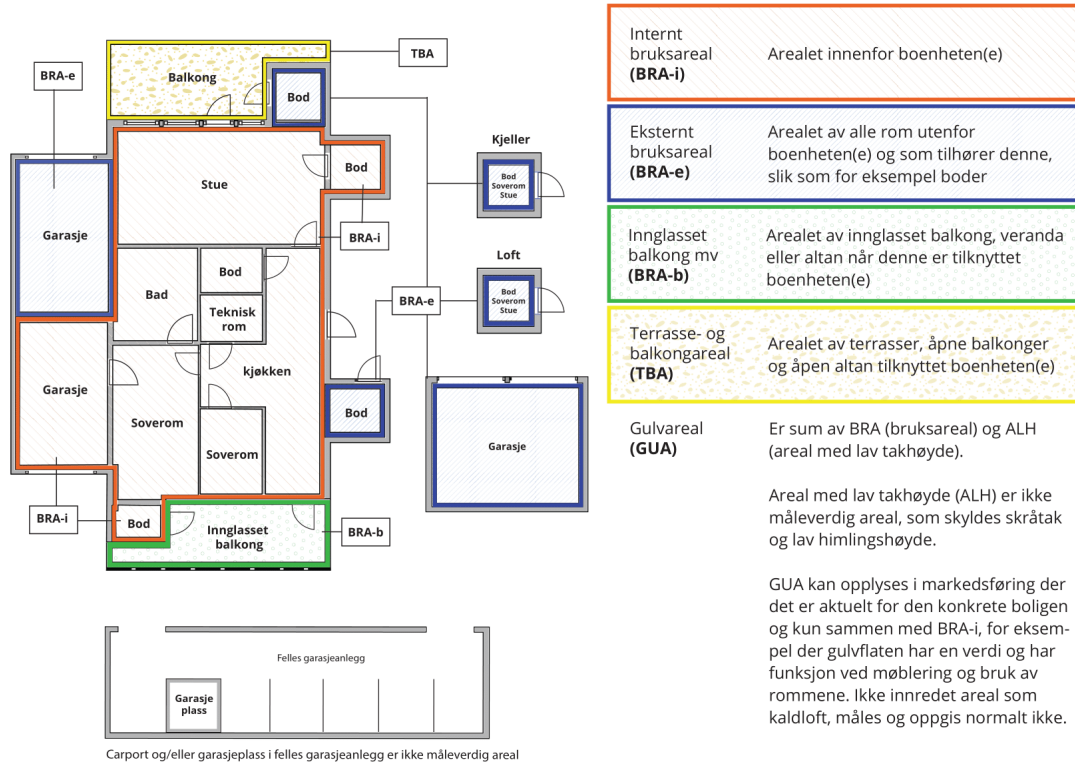
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72			72	29
2. Etasje	76			76	
Kjeller	58			58	
SUM	206				29
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, stue 2		
2. Etasje	Gang, stue, stue 2, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, stue m/minikjøkken, bad, vaskekjeller, badstue, kjølerom, teknisk rom		

Kommentar

Det bemerkes generelt noe lav takhøyde i kjeller med ca 2,07-2,10 meter på enkelte rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger originale tegninger fra byggeår og fasadetegninger fra ombygging/tilbygg på 1990-tallet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje/uthus

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		50		50			50
Loft/låve		38		38		11	49
SUM		88				11	99
SUM BRA	88						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, lagerrom, lagerrom 2	
Loft/låve		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Stein Gisle Sagmo	Takstingeniør
	Morten Johnsen	Kunde
	Hilde Haug Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	43		0	2286.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høvdingvegen 96

Hjemmelshaver

Johnsen Hilde Haug, Johnsen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende som del av et veletablert boligområde i Bogen, ca 2,5 km fra Steinkjer bysentrum. Høy sør-øst vendt beliggenhet med flott utsikt mot fjorden, byen og områdene rundt. Normale lys/solforhold.

Adkomstvei

Adkomst fra felles privat stikkveg med parkering i gårdsplass eller i garasje. Noe bratt stikkveg.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert boligformål og er underlagt reguleringsplan for "Høvdingvegen 78-104". Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Om tomten

Stor selveiet tomt på ca 2 287 m² beliggende i skrånende terreng med terrengfall mot sør-øst. Snø på befaringsdagen var til hinder for nærmere vurdering av tomt.

Tinglyste/andre forhold

Opplysninger hentet fra selgers egenerklæring:

Tinglyst parkeringsmulighet for nabo i Høvdingvegen 98 på gårdsplassen til Høvdingvegen 96. (Ikke brukt)

Tinglyst felles oppkjøring mellom Høvdingvegen 96 og Høvdingvegen 98.

Stell og brøyting av gårdsveien deles mellom H96 og H98.

Forøvrig er det ikke gitt opplysninger om forhold som påvirker takst.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår

1954

Kommentar

Ca byggeår

Standard

Normal enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje/uthus i form av en liten fjøsbygning fra byggeår ca 1954. Grunnmur/ringmur og gulv av betong. Yttervegger er oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner som er utvendig kledd med malte stående trepaneler. Saltakkonstruksjon av tre er tekket med bølge eternitt fra byggeår. Innlagt strøm. Ett innredet rom i 1. etasje. Bygningen har generell standard fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på at eternitt er et bygningsmateriale som inneholder asbest og må behandles etter særskilte regler ved renovering/ombygging.

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	09.02.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

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.