

Tilstandsrapport



Enebolig "SOLSTAD".



Liavegen 18, 2580 FOLLDAL



FOLLDAL kommune



gnr. 105, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 20314-1656

Eiendomsverdi ref nr: PP8715

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: OLE ROMSLO
TRAASDAHL



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.

Traasdahl Takst & Consulting AS

Om meg

Mitt navn er Ole Romslo Traasdahl. Jeg er 68 år gammel, gift og har fire voksne barn.

Med hele 32 år bak meg som tømrer har jeg bygget opp inngående kunnskap om bygningsfag og konstruksjoner. Denne solide erfaringen har gitt meg en trygg plattform som takstingeniør, et yrke jeg har hatt som min hovedbeskjeftigelse siden 2013.

Jeg brenner virkelig for faget og trives svært godt i rollen min som takstmann.

Arbeidsområde og lokalkunnskap

Jeg har tilholdssted og kontor på Lesja i vakre Gudbrandsdalen, men jeg tar oppdrag over et stort geografisk område. Mine arbeidsreiser går fra Øyer i sør til Molde i nord, og fra Grotli i vest til Tynset i øst.

Det blir mange mil på veien, og ofte får jeg oppleve det beste landet vårt har å by på – fra frodige daler til dramatiske fjell.

Jeg kjenner regionen svært godt, både folk, byggeskikker og lokale forhold, noe som gir ekstra trygghet for deg som kunde.



Rapportansvarlig

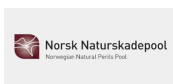
Ole R. Traasdahl

Ole Romslo Traasdahl

Uavhengig Takstingeniør

ole.traa@gmail.com

917 07 477



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 eksemplarfremstilling 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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

GENERELL BESKRIVELSE:

En eldre enebolig oppført i mur. Boligen og materialer/overflater er stort sett fra byggeåret.
Stor slitasje begynner å synes i rommene, og sterk røyklukt (nikotin) er merkbar i alle rom.
Jeg vurderer derfor boligen som et stort renoveringsobjekt, men likevel med potensiale.
Eiendommen er et dødsbo, slik at det foreligger minimalt med opplysninger om objektet.

UNDERSØKELSER OG KONTROLLOMRÅDER:

Det er foretatt fuktsøk med elektronisk fuktindikator av typen Tramex. Krysslaser er benyttet for kontroll av fallforhold og eventuelle høydeavvik i konstruksjoner.

Utvendig mur-overflater er kontrollert ved tilfeldige stikkprøver rundt ytterveggene.

KOMMENTAR TIL RAPPORTENS INNHOLD:

Det er ikke valgt å fremheve spesielle positive eller negative forhold i et eget sammendrag. Dette er gjort for å redusere risikoen for at viktige opplysninger eller detaljer i rapporten overses.

For bygningsdeler eller rom som er vurdert med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten, med tilhørende beskrivelser og kommentarer.

ANBEFALING:

Det anbefales at rapporten leses i sin helhet. Eiendommen bør også besiktiges grundig før et eventuelt eierskifte, gjerne sammen med bygningskyndig person.

Enebolig "SOLSTAD". - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel. Besiktigelse er utført fra taket og med drone.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Toppbord er beslått med beslag.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.

Veggene har murkonstruksjon med pussede murfasader på utsiden.

Vinduene er originale og av av tre som er malt, med 1 + 1 lags glass. Inn- og utadslående rammer, fra byggeår.

Ytterdøren (inngangsdør) er i treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med forskjellige typer belegg.
Veggene er for det meste utført med trepanel, men også litt synlig malte murvegger.
Himlinger med himlingsplater (60x120 cm).

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av støpt betongdekke. Trebjelkelag mot kaldtloftet.

Bygget er oppført uten radonsperre, og ingen radonmålinger av inneluft er gjennomført.

Boligen har pipe i teglstein, vedovner i begge etasjer, åpen peis i stue og sotluke i kjeller.
I stue er omramninger rundt peisen kledt med lys forblendingsstein. Feiertilsyn i 2013 ifølge rekvirent. Sist feiet i 2022.

Gulv i kjeller med nålefilt, betong og belegg.
Vegger med noen innvendige utforede vegger på deler av grunnmur, og betong/mur i de øvrige rom.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (mur)

Innvendig trapp er en malt tretrapp med vinyl i trinnene.

Det er finerdører innvendig. Også noen fyllingsdører med finerylling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet må totalrenoveres i nær fremtid.

Det opplyses at baderommet ble pusset opp i 1994.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 4 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, komfyr, oppvaskum av stål og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innredningen må skiftes ut med ny.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Også kobberør med plast-hylse.

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra byggeåret. I tillegg litt plast- og PVC rør som er synlig i kjeller.

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.

Det er en 150 liters varmtvannstank. (16-RH-150) 2 kw.
Tanken står i vaskekjeller.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Siste el-kontroll opplyses å være 29.1.2019.
Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort

Beskrivelse av eiendommen

endringer etter dette.

Anlegget er opprinnelig fra 1954, men ble noe oppgradert i forbindelse med etterisoleringen i 1994.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen der boligen står er ukjent.

Dreneringen er fra 1954. Ukjent type, og ukjent type fuktsikring.

Dreneringen og fuktsikringen fungerer ikke lengre, og må derfor skiftes ut.

Grunnmuren er i betongstein. Ukjent type.

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt, med lite eller intet fall bort fra murene.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

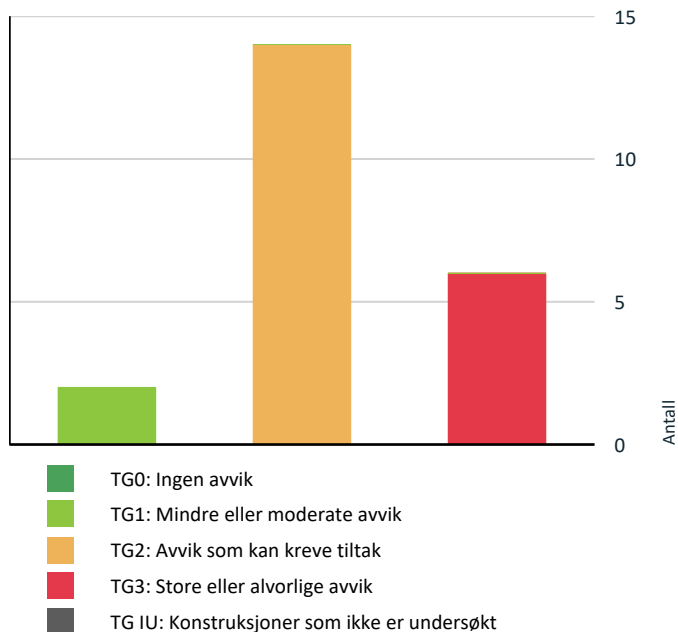
Enebolig "SOLSTAD".

- Det foreligger ikke tegninger

Nærmere undersøkelse er ikke gjort mht tegninger.

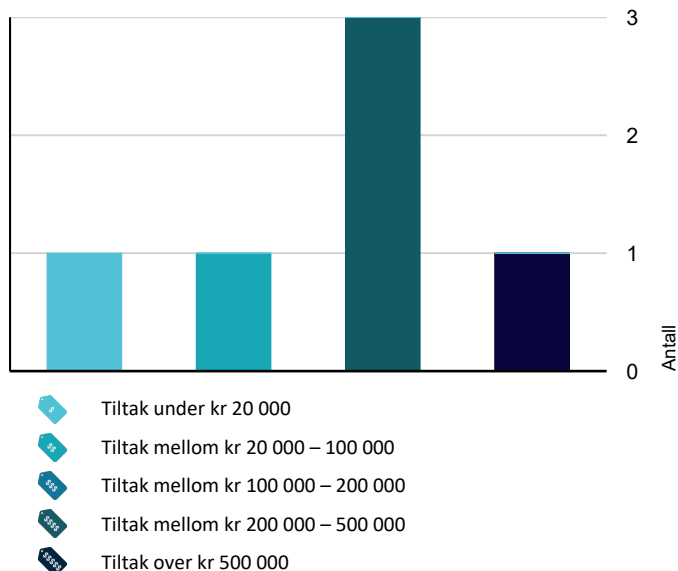
Sammendrag av boligens tilstand

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

Viktige Forutsetninger og Forbehold i Tilstandsrapporten.

1. Ansvar for Gjennomgang

Det forutsettes at denne tilstandsrapporten leses nøye og fortløpende vurderes under en eventuell befaring. Det anbefales sterkt å gjøre dette i samarbeid med en bygningskyndig person.

2. Begrensninger i Undersøkelsen

Selv om det er foretatt målinger og kontroller, er det viktig å være klar over følgende begrensninger:

Skjulte feil og mangler: Det kan forekomme feil og mangler i områder som ikke er fysisk tilgjengelige for kontroll uten riving/destruktive inngrep.

Stikkprøver: Kontroller er i hovedsak utført som tilfeldige stikkprøver.

3. Bygningens Alder og Vedlikehold

Boligen har en forholdsvis høy alder, og dette medfører at enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har passert normal forventet levetid.

Fremtidig oppgradering eller utskifting av disse delene må derfor påregnes.

4. Spesifikke Fagområder (Tekniske Anlegg)

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse til å vurdere følgende tekniske anlegg:

* Elektriske anlegg

* Rør- og sanitæranlegg

* Ventilasjon

* Andre tekniske anlegg

For en grundig vurdering av disse områdene, henvises det til gjennomgang av kvalifiserte fagfolk (elektriker, rørlegger, etc.).

5. Utvendige Ledningsnett

Utvendige ledningsnett (som avløp/vann) er ikke undersøkt, da dette krever fysiske inngrep.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig "SOLSTAD".

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Kostnadsestimat: Over 500 000

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

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.

Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er stor slitasje synlig på kjøkkenventilatoren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader

Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

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

Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.



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



Håndslukker er eldre enn 10 år og bør skiftes ut med en ny for å ivareta brannsikkerheten.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG "SOLSTAD".



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

Anvendelse
Bolighus for eier

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygningen må derfor sees på som et totalrenoveringsobjekt, men med potensiale. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1994	Modernisering	Etterisolering av boligen, innvendig. Isolert på loftet. Nye el-installasjoner.
1994	Modernisering	Oppussing av gulv, vegger og avtrekk på badet.
1994	Modernisering	Ny shingeltekking på taket, ny ytterdør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Besiktigelse er utført fra taket og med drone.

Årstall: 1994 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader på taktekingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det vurderes at tekkingen bør legges og/skiftes i nær fremtid.
Begynnende mosegroing, og lepper som løfter seg er synlig på taket.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Toppbord er beslått med beslag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Skaden må utbedres.
- Det anbefales å utbedre skader og sikre tett og stabil utførelse av skorsteinen.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Beslag fra toppbord på vindskier har løsnet og ligger på bakken.

Pipe har mye avskalling, og løse fuger. Heldekkende pipehatt anbefales å få montert, for å få en trygg og sikker gjennomføring i taket, og beskyttelse av eksisterende pipe over tak.

Takrenner og nedløpsrør er ikke funksjonstestet. Lekkasjer kan derfor forekomme.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Det bør etableres ventiler for bedre lufting av rommet, i begge gavler.

Lofts-luke anbefales utskiftet med loftsstige og isolert luke.

Det ser ut til at loftet ble tilleggs isolert med sydde matter i forbindelse med Enøk-tiltakene i 1994.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon med pussede og malte murfasader på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
- Det er påvist noen skråriss som symptom på skjevsetninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres
- Sprekker i grunnmuren må tettes
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom bevegelsene øker.

Riss og mindre sprekker i muren må repareres og overmales, slik at ikke skaden får utvikle seg videre.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er originale og av av tre som er malt, med 1 + 1 lags glass.

Inn- og utadslående rammer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

Det anbefales å skifte ut alle vinduer i boligen med nye, da normal levetid for lengst er overskredet. Dette også av energiøkonomiske grunner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindu sett fra utsiden. Inn- og utadslående rammer. Fra byggeåret 1954.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren (inngangsdør) er i treverk.

Årstall: 1994

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med forskjellige typer belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Alle gulvoverflater står foran en utskifting i nær fremtid pga alder, synlig slitasje og rifter.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er for det meste utført med trepanel, men også litt synlig malte murvegger. Himlinger med himlingsplater (60x120 cm).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Godt synlig slitasje på vegg-materialer og overflater.

Kraftig nikotinlukt i rommene, etter røyking.

Vegger og himlinger står foran en snarlig utskifting/oppgradering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av støpt betongdekke. Trebjelkelag mot kaldtloftet.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført uten radonsperre, og ingen radonmålinger av inneluft er gjennomført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er ikke krav til radonmålinger i private boliger, men kan likevel sterkt anbefales.

Skal boligen derimot leies ut utløser dette et krav om radonmåling, som blir dokumentert.

Konsekvens av å oppholde seg i omgivelser innendørs med for høyt radon-innhold over tid, er at en kan få helsemessige reaksjoner, bl.a. fare for utvikling av kreft.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe i teglstein, vedovner i begge etasjer, åpen peis i stue og sotluke i kjeller.

I stue er omramminger rundt peisen kledt med lys forblendingsstein.

Feiertilsyn i 2013 ifølge rekvirent. Sist feiet i 2022.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller med nålefilt, betong og beleg. Vegger med noen innvendige utforede vegger på deler av grunnmur, og betong/mur i de øvrige rom.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. (mur)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukning av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

Tilstandsrapport

- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekke, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.

Kjellerrommene er klamme og fuktige, og med synlige fuktflekker og saltutslag både på gulv og vegger.

Det anbefales derfor at alt treverk på kjellervegger som har dette rives, og det samme med belegget og nålefilt på gulvene.

Ny utvendig drenering og ny grunnmursplast må etableres, slik at konstruksjonene får tørke ut før eventuell gjenoppbygging starter i rommene.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Kjellergulvet



Saltutslag og fukt i kjellervegger



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp med vinyl i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Innvendige dører

Beskrivelse

Det er finerdører innvendig. Også noen fyllingsdører med finer-fylling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Ved en renovering av boligen er det naturlig å skifte ut alle dører med nye.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet må totalrenoveres i nær fremtid. Det opplyses at baderommet ble pusset opp i 1994.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet fungerer slik det står, men en nært forestående oppgradering/renovering må forventes. Konsekvens av utett våtrom er følgeskader i tiliggende konstruksjoner, noe som kan få store konsekvenser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderommet i hovedplan.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra garderobeskap på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 4 %.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Innredningen er gammel og sliten. Fungerer derfor ikke etter dagens krav til slik innredning og funksjoner. Innredningen må skiftes ut med ny moderne og funksjonell innredning, og tilhørende hvitevarer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fra kjøkkeninnredningen

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er stor slitasje synlig på kjøkkenventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren bør skiftes ut med ny for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risikoen for dårlig luftkvalitet og luktproblemer på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilatoren på kjøkkenet

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Også noen kobberør med plast-hylse.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Alle vannrør i bygningen anbefales skiftet ut med nye rør i rør i nær fremtid. Dette pga alder, og fare for plutselig lekkasje.

Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er for det meste av støpejern fra byggeåret. I tillegg litt plast- og PVC rør som er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Ved en fremtidig oppussing av boligen anbefales det å få skiftet ut avløpsrørene med nye plastrør, helt frem til kommunal ledning.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 150 liters varmtvannstank. (16-RH-150) 2 kw.
Tanken står i vaskekjeller.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Siste el-kontroll opplyses å være 29.1.2019. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opprinnelig fra 1954.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

En gjennomgang av el-anlegget av fagkyndig elektriker kan anbefales i forbindelse med et salg/kjøp av bolig.
Dette som en ekstra sikkerhet både for kjøper og selger.



Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Håndslukker er eldre enn 10 år og bør skiftes ut med en ny for å ivareta brannsikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954. Ukjent type, og ukjent type fuktsikring.
Dreneringen og fuktsikringen fungerer ikke lenger, og må derfor skiftes ut.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklime over tid.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklime og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Fuktsikring og drenering fungerer ikke lenger.

En utskifting av dette er påkrevet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Store saltutslag og fuktmerker finnes både på gulv og vegger i kjelleren.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein. Ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt, med lite eller intet fall bort fra murene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Håndslukker er eldre enn 10 år og bør skiftes ut med en ny for å ivareta brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneløst klima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er kun stipulert av takstmannen. Dette omfatter kommunale avgifter, forsikring, strøm og årlig vedlikehold. Tallene blir derfor kun omtrentlige.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig "SOLSTAD".

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 630 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Enebolig "SOLSTAD".	Kr.	1 050 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

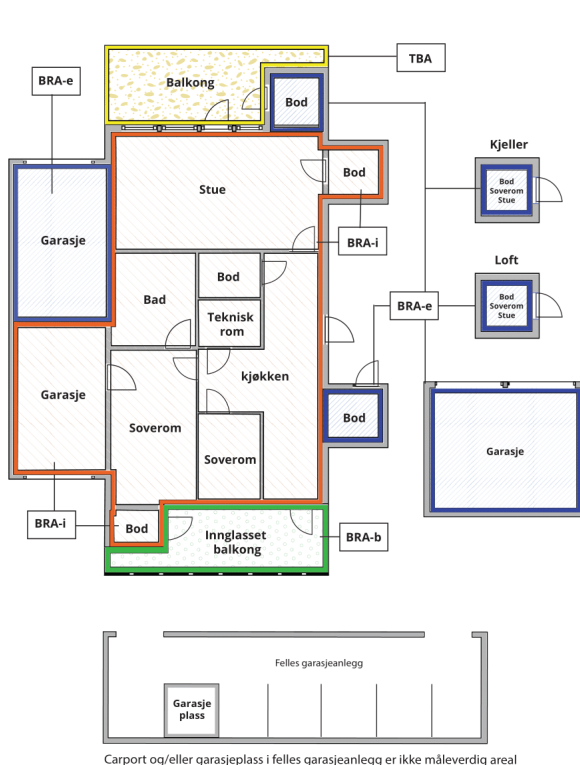
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig "SOLSTAD".

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	80			80	
Kjeller	76			76	
SUM	156				
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, trapperom til kjeller, bad, soverom, stue, kjøkken, sove-alkove v/kjøkken		
Kjeller	Trapperom, gang, vaskekjeller/teknisk rom, bod 1, bod 2, kjellerstue		

Kommentar

Arealer er hentet fra Eiendomsverdi.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Nærmere undersøkelse er ikke gjort mht tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Ole Romslo Traasdahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3429 FOLLDAL	105	9		0	1131.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liavegen 18

Hjemmelshaver

Sundt Randi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et etablert boligområde litt ovenfor Follidal sentrum.
Området består i all hovedsak av eneboliger.
Gangavstand ned til sentrum og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Kort innkjøring via privat grusvei inn på tomta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Romslig eiertomt med grøntområder og busker/trær.
Tilnærmet flat tomt rundt bygningen, litt skrånende ned mot veien på nedsiden av tomta.
Boligen har ikke vært bebodd på en god stund, slik at uteområdene begynner å gro igjen.
Inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter finnes i grunnboken.
* Bestemmelse om vannledning
* Bestemmelse om bebyggelse

Eiendommen er et dødsbo, slik at det foreligger minimalt med opplysninger.
Arvinger har derfor fylt ut egenerklæringen etter beste evne, ut fra det lille de vet om eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2026	Stemmer med takstmannens egne registreringer på befaringsdagen	Gjennomgått	8	Ja
Energirapport	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	Taksten er lest gjennom av revirent og godkjent slik den står.

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.