

Solemsvegen 270 7863 OVERHALLA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	1978
Hovedbygg BRA:	43 m ²
Hovedbygg BRA-i:	43 m ²
Sum alle bygg BRA:	50 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	43 m ²
Rapportdato:	17.11.2025 (Gyldig til 17.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

4

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37454>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Yttervegger
- Ildsted/Skorstein
- Ventilasjon

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsler og brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.11.2025

Rapportdato
17.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Harald Magnus Saugestad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter Telefon: 92208459
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: frode.kvaloseter@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Tilleggsbygg slik som garasje/ boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Solemsvegen 270, 7863 Overhalla

Kommunenr:	5047	Gårdsnr:	52	Bruksnr:	9	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1978 - Byggetillatelse					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i tømmer. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Utebod/utedo oppført over åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner oppført i tre kledd med liggende panel. Taket er et pulttak og er tekket med metallplater.

Tilleggsbygningen har dårlig tilstand. Påkostninger utover normalt vedlikehold er påregnelig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	43	43	0	0	15
Utebod	7	0	7	0	0
Totalt m²	50	43	7	0	15

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	43	0	0	15
Totalt m²	43	43	0	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	43	43	0	Kjøkken, soverom og stue.	
Totalt m²	43	43	0		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod/utedo.
Totalt m²	7	0	7		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-1
Bygningen er plassert slik i terrenget at den ikke utsettes for tilsig av overflatevann. Ved opparbeidelse av takrenner er det viktig at taknedløpene leder vannet vekk fra bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Bygningen har åpen fundamentering oppført på støpte pilarer.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er ikke mulig å kontrollere pilarer for riss / sprekkdannelser da disse er støpt i plastkassetter.	
Det registreres skjevheter/setninger i pilarer under bygningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Tiltak vurderes deretter.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en takoverbygd balkong i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres setninger med skjevheter og dårlig avstiving av gulvbjelker. Rekkverk er ikke montert der avtsand ned til terrenget er mer enn 50 cm. Det er råteskader i trapper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak på eksisterende balkong, alternativt opparbeidelse av ny balkong / trapper er påregnelig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Uisolerte ytterdør, dør til balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres vindu med punkterte glass. Det registreres kondens / rennmerker rundt vinduer med tegn til utettheter rundt ytre omramming på vinduer og dører. Enkelte vinduer er treg / tunge å betjene. Utvendige overflater / karmen er slitt / fuktpåkjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Som følge av registrert slitasje vil det være hensiktsmessig med utskiftinger av vinduer Tiltak rundt ytre kledning / omramming er påregnelig.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Veggkonstruksjoner i laftet plank utvendig malt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres på innvendige overflater rennmerker etter fukt og partier med svertesopp. Dette gjelder spesielt opp mot tak, rundt vinduer og i innvendige hjørner.	
Utvendig er det sporadisk fuktopptrekk i endaved rundt knutepunkt, råte i ytterhjørne ved balkong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik må lukkes, tiltak utføres for å unngå ytterligere skadeutvikling.	

6.6 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det er ikke montert noen takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opparbeidelse av takrenner og nedløp må utføres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-3**

Det registreres lett svai/hedbøy i takflaten. Det er betydelige skjevheter / setninger i fundament og tresøyler til tak over balkong.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

I innvendige tak er det fuktmerker, spesielt i områder ved raft. Høy fuktighet med spredte råteskader i utvendige takutstikk og vindskier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råte/fuktskader må skiftes ifb. med en omteking av yttertak. Luftesjikt bør i den forbindelse etableres.

Nye fundament / tresøyler til tak over balkong må opparbeides / monteres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.8 Taktekking

Type tekking

Torv

Taket er tekket med torv.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-3**

Det registreres omfattende mosevekst i torvtaket.

Torvtaket har passert 25 år, passert over halvparten av normal brukstid. I innvendige tak registreres partier med fuktmerker. Utvendig i takutstikk måles høyt fuktinnhold i treverk kombinert med løs maling i enkelte områder. Dette gir en indikasjon på utettheter i taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekking med undertak og beslag må oppgraderes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler takstige for trygg adkomst til pipa.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter i øvrige rom.	
Det er under bygningen skader / åpninger i stubbloftsplater med tydelige spor / aktivitet etter smågnagere / mus.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er montert en isolert stålpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn på stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er rust i beslag / pipe over tak. I innvendig takpanel registreres fuktmerker, uten at det på befaringsdagen ble målt skadelig / fukt i de aktuelle områdene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser anbefales slik at full visshet rundt tilstand på beslag skjult under torv/taktekkingen kan fastsettes, nødvendige tiltak vurderes og utføres.	

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Ingen vesentlige avvik opp mot godkjente byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Røykvarsler og brannslukningsapparat eldre enn 10 år.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Bygningen har ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.14 Øvrig: Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjøkkenbenk i enkel standard med gassbluss.

Det er etablert 12-voltanlegg i boligen.

Det tilkoblingsmulighet for vann, lekkasje i utvendig kum utbedret nov 2025.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Kjøkken
- Toalettrom
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom