

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Verrastrandvegen 2801, 7796 FOLLAFOSS
 STEINKJER kommune
 gnr. 761, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 832 m² BRA-i: 322 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1196

Referansenummer: IN5014

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52504807



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

De antatt viktigste tiltaksbehov beskrevet i stikkordsform:
Bygning med manglende vedlikehold og stort etterslep av forskriftskrav.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Bygning må oppgraderes.
Manglende historikk og dokumentasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med metalltak på hovedbolig og asfaltapp på påbygg mot sør.
Takrenner av metall på påbygg mot sør, resten av boligen mangler takrenner og nedløp.
Veggene på hovedbolig har tømmerkonstruksjon. Påbygg mot sør har bindingsverk fra ca 1936 standard. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Taket er i saltaksform og utført som kaldt tak konstruksjon. Oppbygd av sperrebukker, åser og tverrlekting for undertak av dampåpen undertaksduk. uisolert i etasjeskiller mot 2. etasje.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Hovedinngang fra sør med malt innadslående tredør. Fin inngang med to-fløyet tredør. 2 stk tredører inn til krypkjellere.
Strekkmetsall trapp til hovedinngang mot sør. Stor strekkmetall trapp mot øst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av lakkert og malt trebord samt belegg.
Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har 2 stk mursteinspiper.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp til 2. etasje med oppgang fra kjøkken.
Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje fra gang m/trapp mot øst.
Boligen har lakkert tretrapp til kald-loft.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og hel ståplate.
Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er heller ikke annen stekeovn en vedovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er plassert i krypkjeller mot sør.
Bereder er plassert på oppstøpt betongplate.
El-anlegg med sikringsskap som har skrusikringer plassert på loftsgang mot sør. Montert strømmåler i senere år.
Det er ikke registrert noen brannslukningsapparat eller brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1870.
Hovedbygningen har grunnmur i natursteinsmur. Ukjent fundamentering. Påbygg mot sør har betongmur. Ukjent fundamentering.
Boligen ligger i østhellende terreng.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1936. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000.
Det foreligger ingen opplysninger. Årstall er ca. Det er ukjent om boligen er tilknyttet offentlig eller privat vann og avløp.
Ukjent om det er Septikktank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bygning fra ca 1870, det var ikke vanlig med byggetegninger på denne tiden.

Driftsbygning

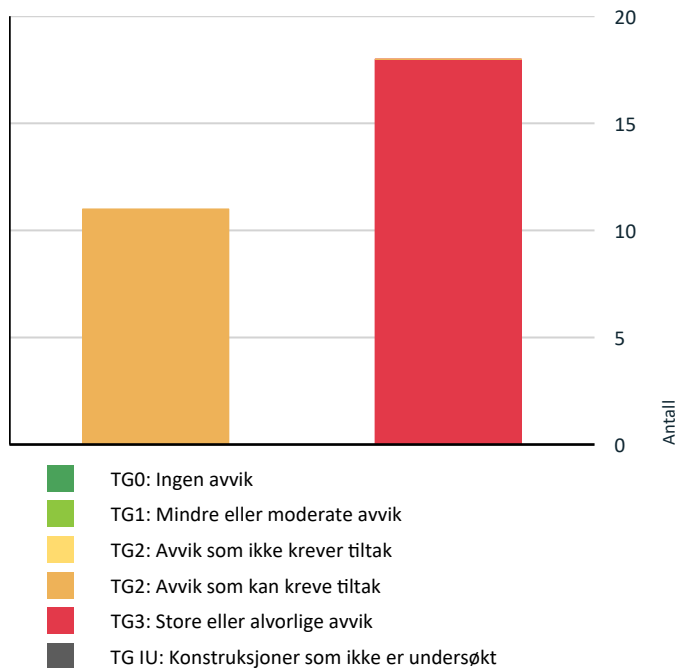
- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

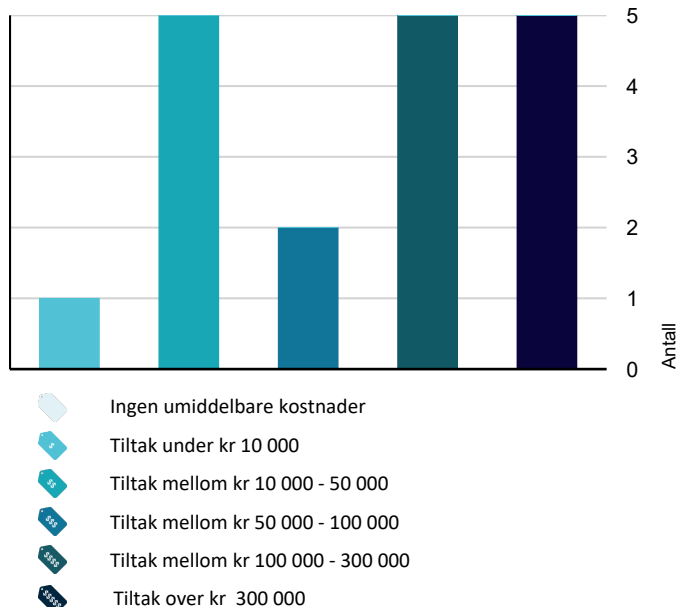
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Dokumentkontroll er ikke utført av undertegnede. Megler tar ansvar for dokumentkontroll.

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 litt møblert. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Utvendige beslag har uttetheter.

Det mangler vindskier og raftekasser. Taktekkning med asfaltapp har ut fra registrerte forhold passert forventet brukstid.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Bolighus mangler i all hovedsak takrenne, nedløp. Det er ikke montert tilkomst for feier til 2 stk piper. Det mangler snøfangere på hovedtak.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjon, kald-loft er uferdig etter renovering utført ved skifte av yttertak.

Det er ikke noen form for isolasjon og dampspærre mot oppvarmet rom i 2. etasje.

Registrerer muselort.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Gamle vinduer som har passert brukstiden.

Råteskader på karm og omramminger.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Dører har råteskader.

Eldre dører som er alders slitt, dørene bærer preg av manglende vedlikehold over tid.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Strekkmot metall trapp mot sør har skjevheter og rustskader. Strekkmot metall trapp mot øst har skjevheter og nedbøyning på øverste trinn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skader på overflater.

Innvendig overflater er aldri slitt og bærer preg av manglende vedlikehold.



Kostnadsestimat: Over 300 000



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.

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Registrerer noe råteskader i stubbloft mot krypkjeller. Store nedbøyninger og svakt bjelkelag i etasjeskillere.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er påvist riss i overflate.

Eldre mursteinpiper med synlig fuktlekkasjer og antydning til råteskader rundt pipe. Måler tært trevirke på befaringsdagen. Det mangler ildfastplater under over. Sprekker og riss i piper.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp opp til kald-loft.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Avløpsrør av plast og støpjern plassert i krypkjeller mot sør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med sikringsskap som har skrusikringer plassert på loftsgang mot sør. Montert strømmåler i senere år.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert noen brannslukningsapparat eller brannvarslere.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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 ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ut fra registrerte forhold, er det ikke utført noen drenering rundt boligen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
Gamle steinmurer under hele hovedboligen.
Registrerer en del setninger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Boligen har risikoscore på 2 av 6 for jord- og flomskred, snø og steinskred.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp opp til 2. etasje.



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp, ed lavt rekkverk, en del bruskslitasje.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Eldre tredører til rammene. Dører er alders slitt.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er kun 2 servanter på kjøkken som er tilkoblet vann. Vannrør av ukjent alder.
Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller mot sør.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Naturlig ventilering som er påvirket av utetemperatur og værforhold.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ut fra registrerte forhold er bereder over 20 år.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Det er avvik:

❗ **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

❗ **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist at overflater har noe skader.
Eldre slitt kjøkkeninnredning

❗ **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Kun ventiler i vindu.
Kjøkkenet har ikke annen ventilering en vinduer.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1870

Kommentar

Beskrevet på tømmervegger inne i bygget. Bygningen er registrert i Sefrak registeret.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1936	Tilbygg	Tilbygg 1. etasje mot sør med vindfang og bod. Årstall er ca.
2016	Modernisering	Nytt tak på våningshus. Årstall er ca.
2017	Modernisering	Montert ny strømmåler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med metaltak på hovedbolig og asfaltapp på påbygg mot sør.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet flyfoto som viser at tak på hovedtak er skiftet mellom 2013 - 2017.
Taktekking på påbygg av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har uttetheter.

Det mangler vindskier og raftekasser. Taktekking med asfaltapp har ut fra registrerte forhold passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det må ferdigstilles beslag, vindskier og raftekasser for å lukke avvikene.

Nytt undertak og asfaltapp på påbygg må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av metall på påbygg mot sør, resten av boligen mangler takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Bolighus mangler i all hovedsak takrenne, nedløp. Det er ikke montert tilkomst for feier til 2 stk piper. Det mangler snøfangere på hovedtak.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tiltak må utføres for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene på hovedbolig har tømmerkonstruksjon. Påbygg mot sør har bindingsverk fra ca 1936 standard. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Tstore tiltak må til som omfatter oppretting, utskifting av råteskader i konstruksjon og på kledning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er i saltaksform og utført som kaldt tak konstruksjon. Oppbygd av sperrebukker, åser og tverrlekting for undertak av dampåpen undertaksduk. uisolert i etasjeskiller mot 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Takkonstruksjon, kald-loft er uferdig etter renovering utført ved skifte av yttertak. Det er ikke noen form for isolasjon og dampsperre mot oppvarmet rom i 2. etasje. Registrerer muselort.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- De påviste skader må utbedres.

Det må utføres påkostninger for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1936

Kilde: Andre opplysninger: Alder på vinduer er satt ut fra når påbygg ble bygget. Alder ansees som ca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Gamle vinduer som har passert brukstiden. Råteskader på karmen og omrammingen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Hovedinngang fra sør med malt innadslående tredør. Fin inngang med to-fløyet tredør. 2 stk tredører inn til krypkjellere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Eldre dører som er alders slitt, dørene bærer preg av manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadede dører må skiftes ut.

Dører må beregnes og skiftes ut samt fin inngangsdør må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Strekkmotall trapp til hovedinngang mot sør. Stor strekkmotall trapp mot øst.

Årstall: 1936

Kilde: Andre opplysninger: Alder på trapper er ikke angitt og betraktes som ca.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Strekkmotall trapp mot sør har skjevheter og rustskader. Strekkmotall trapp mot øst har skjevheter og nedbøyning på øverste trinn.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Trapper må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av lakkert og malt trebord samt beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater.

Innvendig overflater er aldri slitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflater må oppgraderes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Registrerer noe råteskader i stubbloft mot krypkjeller. Store nedbøyninger og svakt bjelkelag i etasjeskillere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Oppgraderinger må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk mursteinspiper.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist riss i overflate.

Eldre mursteinpiper med synlig fuktlekkasjer og antydning til råteskader rundt pipe. Måler tært trevirke på befaringsdagen. Det mangler ildfastplater under over. Sprekker og riss i piper.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Fundamentering må utbedres.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefaler og gjøre tiltak for å sikre ildsteder og piper. Kontakte brannvesenet for kontroll av piper og ildsteder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Bedre ventilering må etableres.
- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Krypkjellere må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til 2. etasje med oppgang fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

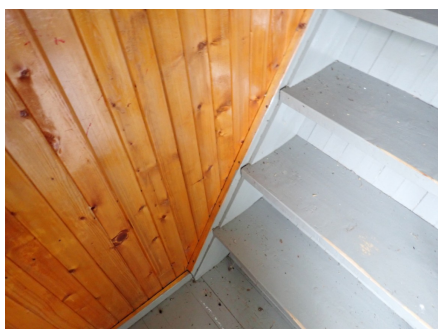
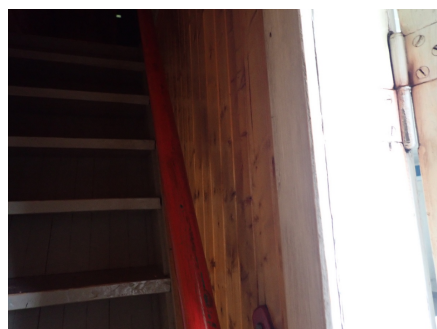
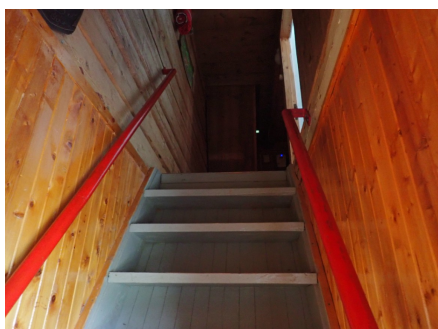
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp opp til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trappen må brukes med forsiktighet med tanke på personsikkerhet.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje fra gang m/trapp mot øst.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp ,ed lavt rekkverk, en del bruskslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det anbefales og gjøre tiltak med tanke på personsikkerhet.



TG 3 Innvendige trapper - 2 - 3

Boligen har lakkert tretrapp til kald-loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp opp til kald-loft.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Anbefaler og oppgradere trapp pga personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Eldre tredører til rammene. Dører er alders slitt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

Det må påregnes justeringer og oppgraderinger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og hel stålplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Eldre slitt kjøkkeninnredning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er heller ikke annen stekeovn en vedovn.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

Kjøkkenet har ikke annen ventilering en vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er kun 2 servanter på kjøkken som er tilkoblet vann. Vannrør av ukjent alder.
Hovedstoppekran er plassert i krypkjeller mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

Nærmere kontroll av vannrør må utføres.



TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Avløpsrør av plast og støpejern plassert i krypkjeller mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Naturlig ventilering som er påvirket av utetemperatur og værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Bereder er plassert i krypkjeller mot sør.

Bereder er plassert på oppstøpt betongplate.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ut fra registrerte forhold er bereder over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

El-anlegg med sikringsskap som har skrusikringer plassert på loftsgang mot sør. Montert strømmåler i senere år.

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.

1936 Ukjent hva som er gjort og hvilke årstall.

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?

Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

Nei

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 El-anlegg må oppgraders. Det mangler dokumentasjon.

Generell kommentar

Anbefaler utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat omhandler utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke registrert noen brannslukningsapparat eller brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Har ikke registrert noen brannvarslere.

Kostnadsestimat omhandler ny brannslukningsapparat og brannvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1870.

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 ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ut fra registrerte forhold, er det ikke utført noen drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hovedbygningen har grunnmur i natursteinsmur. Ukjent fundamentering. Påbygg mot sør har betongmur. Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Gamle steinmur under hele hovedboligen. Registrerer en del setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelser må utføres.

Kostnadsestimat omhandler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghforhold

Boligen ligger i østhellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Boligen har risikoscore på 2 av 6 for jord- og flomskred, snø og steinskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales og utføre terrengjusteringer mot sør og vest. Nærmere undersøkelser anbefales.
Kostnadsestimat omhandler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1936. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000.
Det foreligger ingen opplysninger. Årstall er ca. Det er ukjent om boligen er tilknyttet offentlig eller privat vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Nærmere undersøkelser må utføres.

TG 2 Septiktank

Ukjent om det er Septikktank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Ca byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Driftsbygning med betongmurer i kjeller.

Delvis støpt gulv som etasjeskiller i 1. etasje.

Trebjelkelag mellom 1. og låve etasje.

Bindingsverk i 1. etasje og låven. Saltakkonstruksjon, tak tekket med eternittplater.

Vinduer med ett-lags glass.

To-fløyet plassbygget porter. Låvebru til låveetasje av tre.

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



Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1870

Kommentar

Ca byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Stabbur fundamentert på natursteinmurer. Stubbloftkonstruksjon som er uisolert.
Liggende tømmer konstruksjon, kledd med stående kledning.
Plassbygget labank dør. Ett-lags vinduer. Saltakkkonstruksjon kledd med metallplater.

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



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

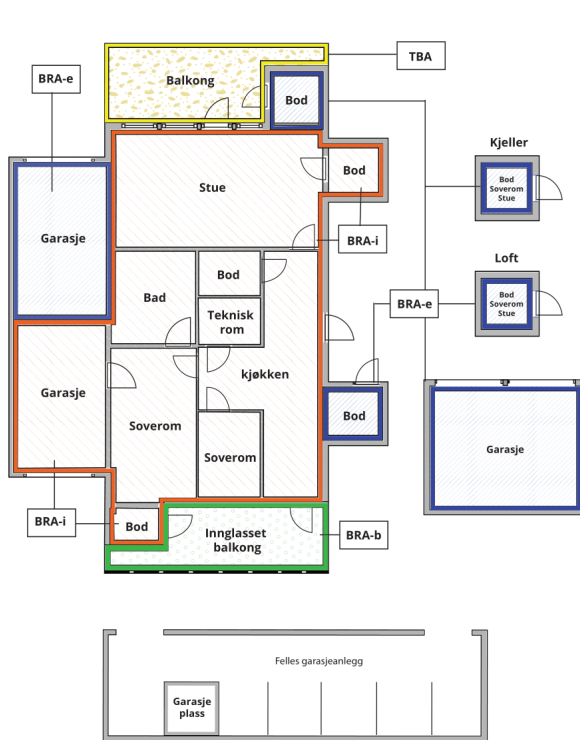
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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.

Fritidsbolig

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)				
Krypkjeller						42	42
1. Etasje	150			150			150
2 Etasje	138			138			138
Loft	34			34		106	140
SUM	322					148	470
SUM BRA	322						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Bod	Gang, Gang 2, Bod 2	
1. Etasje	Vindfang, Bod, Bod 2, Mellomgang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Stue 2, Hall m/trapp, Stue 3		
2 Etasje	Trapperom, Kott, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang m/trapp, Soverom 4, Stue		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Krypkjellere har romhøyde som er under minstekrav på 1900 mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygning fra ca 1870, det var ikke vanlig med byggetegninger på denne tiden.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		70		70	
Etasje		190		190	30
Andre etasjer		190		190	
SUM		450			30
SUM BRA	450				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Etasje		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4	
Andre etasjer		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	5
Loft		30		30	
SUM		60			5
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Lagerrom		
Loft	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	277	45
Driftsbygning	0	450
Stabbur	0	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	761	1		0	5767836.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Verrastrandvegen 2801

Hjemmelshaver

Mollan Gård AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Follafoss i Verran Kommune. Ca 44 km fra kommunesenter Malm med offentlige kontorer, forretninger etc. Ca 31 km til skole og barnehage på Follafoss.

På eiendommen ligger et våningshus på 2 etasjer pluss kald-loft og 2 krypkjellere. Hovedinngang i 1. etasje mot sør, fin-inngang til gang m/trapp i 1. etasje mot øst.

Sør/øst på eiendommen står også ett frittstående stabbur og driftsbygning mot sør med 1. etasje låve og en gjødselkjeller.

Naust med bygningsnr 186131894 ligger nede ved sjøen og er ikke besiktiget og omtales ikke andre steder i rapporten.

For denne eiendommen er det ingen vernebestemmelser men Verrastrandvegen 2801, 7796 Follafoss er registrert i Sefrak registeret med 4 av 5 bygninger.

Bygninger i SEFRAC-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er en privat veg fra offentlig veg og opp til boligen på 240 meter.

Tilknytning vann

Ikke opplyst

Tilknytning avløp

Ikke opplyst

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 502 800

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IN5014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon