

# Tilstandsrapport



Enebolig



Follafossvegen 1089, 7796 FOLLAFOSS



STEINKJER kommune



gnr. 778, bnr. 1, fnr. 104

## Markedsverdi

**1 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1194

Referansenummer: AD1232

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52504573



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 straktiltak 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

Eneboligen er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmuren er en murkonstruksjon som er utvendig pusset. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel samt liggende panel i gavler. Taket er et saltak teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass fra byggeåret. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Taktekking er oppgradert i 2016. Undertak av armert plast med ukjent alder. Utvendig overflater er malt i 2019. El-anlegg er i all hovedsak fra byggeår, sikringsskap med automatsikringer. Det er utført el-kontroll å fremvist lukket avvik i 2024.

Oppgradering av vaskerom i sokkeletasje og bad i 1. etasje må påregnes da de er fra byggeår. Utvendig trapp til balkong mot nord/øst og trapp i terreng mangler rekkverk. Tiltak for å fjerne knirk i etasjeskiller mot 1. etasje må påregnes. Forstøtningsmur mot nord/vest mangler rekkverk. Det må påregnes videre noe oppgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1986

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater/Decra Stratos grå. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp av metall som er ført kontrollert ned i grunn. Taket har ru taktekkning og er under 27 graders takvinkel, det er ut fra Byggforsk 525931 tabell 24 ikke krav til snøfangere på denne type tak og takvinkel. Anbefaler jevnlig renhold av takrenner. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning samt liggende kledning i gavler mot vest og øst. Utvendig fasader er malt samt skiftet farge i 2019. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig overflatebehandlet i 2019. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har 2 stk malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Bygningen har en leddport i tre fra byggeår. Balkong i 1. etasje mot vest størstørret og påbygget i 2006. Balkong er delvis takoverbygd. Takterrasse over garasje mot øst fornyet i 2018. Utvendig trapp til balkong mot nord/vest. Utvendig trapp til balkong mot nord/øst. Utvendig trapp i terreng mot øst.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller i sokkeletasjen er av betongdekke oppført med spaltegulv, sponplater og laminat. Etasjeskiller til 1. etasje er av trebjelkelag. Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,5%. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørblad er montert i ca 2003 i eksisterende karmen. Boligen har elementpipe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 85. Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg. Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin. Montert skyllekum på vegg. Bereder er plassert på vaskerommet. Det er naturlig ventilering. Klaffventil på vegg mot garasje. Metallspjell i vegg inne i garasje. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.

#### Bad

Byggeforskriftene ut fra gjeldende byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm målt fra topp våtromsbelegg ved dør. Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nord/øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert kvern under avløp i servantskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk-rør fra våtrom og kjøkken er ført opp på kald-loft og over tak. Det er installert luft til luft splittvarmepumper. Det er plassert en i sokkeletasjen og en på stue i 1. etasje. Det ble byttet utedel i 2020.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sentralstøvsuger

Sikringsskap er plassert i sokkeletasje ved hovedinngang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

# Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at det er skiftet drenering og grunnmursplast, inkl ny tilfylling i 2006

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av tørrmurt betong under balkong mot nord/øst.

Skråned tomt mot sør. Drenering rundt bolig med tilført grunnmursplast mellom tilført drenerende masser og grunnmur mot nord, øst og vest. Takvann er ført kontrollert ned i grunn.

Terrengforhold rundt boligen ble oppgradert som en forsikrings skadesak etter en naturskade i 2006.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med kobberrør det siste stykket og opp gjennom gulvet og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 182 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 182 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 400 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er fjernet noen lettvegger i sokkeletasje og i 1. etasje for å få mere åpne løsninger. Det er ikke noen justeringer mellom primer areal og sekunder areal.

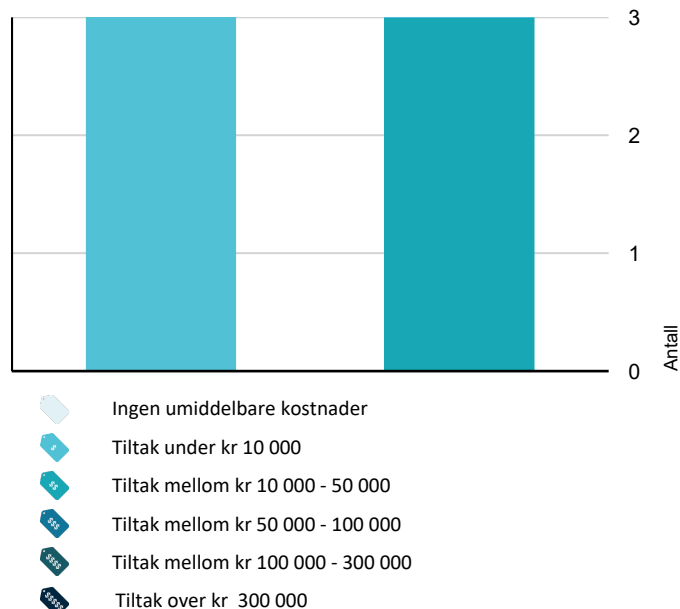
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk er ikke montert.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### Utvendig > Utvendige trapper - 2 - 3

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Det mangler rekkverk mot terreng.  
Noe værslitt trappetrinn.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.  
Det er avvik:

Støttemur er over 50 cm fra terreng og har hard underlag.  
Noe slitt mur.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



#### Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Overflaten har omfattende skader.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke målt fall til sluk, antydning til noe motfall mellom toalett og sluk. Ovverrenningshøyde ved dør er 40 mm, så ingen fare for lekkasjevann når tilstøtende rom.  
Våtromsbelegg er brunsvidd pga varmematter.  
Avløpsrør fra servant går gjennom gulv uten at det er oppbrett på 25 mm.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert.  
Registrerer sviddflekk på gulvbelegg.  
Slitt fugemasse i ett hjørne på oppbrett våtromsbelegg på vegg.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er undertak av armert plast med ukjent alder.



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

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

Ut fra byggeskikk da boligen ble montert var det lite med lufting i nedre kant av kledning.



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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe begrenset lufting ved rafter, der raftepapp og undertak stenger noe igjen for gjennomlufting.  
Det er ikke montert mansjetter i overganger mot varm sone og overgang takgjennomføringer i undertak.  
Registrerer noe fuktskjold på plate under lufterør som går opp gjennom undertak. Måler ikke forhøyet fuktverdier på befaringsdagen.



### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av brukstid, Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye vinduer.



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

Det er avvik:

Balkongdører har passert over halvparten av brukstid, Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye dører.



### Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Det er avvik:

Eldre leddport i tre. Leddport er noe tung å åpne.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt og malingsoppsprekking på håndlister.



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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på håndlister.



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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik:



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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrerer generelt noe bruksslitasje som merker på vegger etter tidligere oppheng og bruksslitasje på parkettgulv.

Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.



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

# Sammendrag av boligens tilstand

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.

Måler planavvik gjennom hele hall m/trapp til 20 mm. Måler planavvik fra soverom til ytterdør til å være 12 mm i strekk under 2 meter.

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

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [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.

Det er noe bruksslitasje på overflater av parkettgulv. Registrerer noe antydning til knirk samt noe ekstra avvik på knirk i parkettgulv stue mot sør/øst.

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

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

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking  
Det er avvik:

Måler forhøyet fuktverdier som tilsier fare for råteskader.  
Det er montert dampspærre på innforet vegg mot mur.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er plassert ett kloakkrør med durgoventil på kald-loft

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

Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.  
Avtrekk-rør opp på kaldloft har noe motfall, fare for kondensering i ventilasjonsrør.  
Ett sort plastrør ført opp på kald-loft er kappet over isolasjon. Ifølge eier er dette røret ikke i bruk, og er ikke tilkoblet noe avtrekk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

For innerdeler er mer en halvparten av forventet brukstid oppbrukt.  
Det er ikke utført sørvis ut over egeninnsats på renhold av filter på innerdelene.

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

Det er avvik:

Registrerer noe forhøyet fuktverdier i bod sokkeletasje med fritt eksponert grunnmursvegger.  
Måler ikke forhøyet fuktverdier i gulv ved stikkprøver på boid i sokkeletasje.

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

Vann og avløpsrør er fra byggeår og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Vindu er plassert helt ved dusj. Det er uegnet materialer på vinduet.  
Overflater er fra byggeåret og har oversteget forventet brukstid.

## ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre våtromstapet på vegger som har bølget seg noe i hjørner samt litt løse tapetskjøter ved nederst del av platene.  
Det mangler sokkellist under platene.  
Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.

## ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsbelegg som har passert brukstid.  
Registrerer en svidd flekk på gulvet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert.  
Registrerer sviddflekk på gulvbelegg.

## ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekker i nedre del av toalettet mot gulv.

## ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Rommet har kun naturlig ventilering i vegg samt manglende luftespalte under dørblad.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Det er avvik:

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Blandebatteri på servant har passert forventet brukstid, lekkasje kan plutselig skje.

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

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1986

### Anvendelse

Eget bruk

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Opplyst på byggetegninger.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                            |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 | Modernisering | Skiftet drenering og grunnmursplast, inkl ny tilfylling. Renovering soverom og hall/inngang i sokkel. Altan vestside forstørret og påbygd. |
| 2007 | Modernisering | Oppfylt/forstørret og arrondert gårdsplass.                                                                                                |
| 2009 | Tilbygg       | Nytt tilbygg/overbygg inngangsparti.                                                                                                       |
| 2012 | Modernisering | Nytt kjøkken.                                                                                                                              |
| 2016 | Modernisering | Nytt tak.                                                                                                                                  |
| 2018 | Modernisering | Terrasse over garasje fornyet.                                                                                                             |
| 2019 | Modernisering | Utvendig maling – skiftet farge.                                                                                                           |
| 2024 | Modernisering | Nytt inventar sikringsskap, og montert elbil-lader.                                                                                        |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater/Decra Stratos grå. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er undertak av armert plast med ukjent alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Undertak av armert folie må jevnlig kontrolleres, slik at det ikke kondenserer eller har aldersskader.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall som er ført kontrollert ned i grunn.

Taket har ru takteking og er under 27 graders takvinkel, det er ut fra Byggforsk 525931 tabell 24 ikke krav til snøfangere på denne type tak og takvinkel. Anbefaler jevnlig renhold av takrenner.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Faktura e.l



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning samt liggende kledning i gavler mot vest og øst. Utvednig fasader er malt samt skiftet farge i 2019.

### Vurdering av avvik:

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

Ut fra byggeskikk da boligen ble montert var det lite med lufting i nedre kant av kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Anbefaler og jevnlig kontrollere utvendig kledning da det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning ut fra dagens krav. Ut fra registrerte forhold er det ikke skader på kledning på befaringsdagen og ikke behov for utbedringstiltak.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe begrenset lufting ved rafters, der raftepapp og undertak stenger noe igjen for gjennomlufting.

Det er ikke montert mansjetter i overganger mot varm sone og overgang takgjennomføringer i undertak.

Registrerer noe fuktskjold på plate under lufterør som går opp gjennom undertak. Måler ikke forhøyet fuktverdier på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler og gjøre oppgraderinger for å lukke avvikene.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer er utvendig overflatebehandlet i 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av bruksstid, Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



## TG 2 Dører - 2

Bygningen har 2 stk malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdører har passert over halvparten av bruksstid, Det er fare for punktering av glass samt pakninger har aldringsslitasje og tetter ikke like godt som nye dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og utskiftinger må påregnes på sikt.



# Tilstandsrapport



## Dører - 2 - 3

Leddport til garasje i tre med motordrift.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Eldre leddport i tre. Leddport er noe tung å åpne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Justeringer og vedlikehold må påregnes.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse over garasje mot øst fornyet i 2018

Årstall: 1986

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt og malingsoppsprekking på håndlister.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe overflatebehandling må påregnes.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 1. etasje mot vest forstørret og påbygget i 2006.  
Balkong er delvis takoverbygd.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

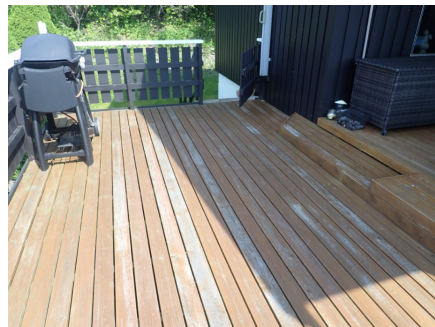
Rekkverkshøyde er 904 mm.

Registrerer noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på håndlister.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe overflatebehandling må påregnes.



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til balkong mot nord/vest

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Noe værslitt trappetrinn og håndlist.

Åpninger i rekkverk er større en hva forskriftskrav tilsier.

Åpninger i opptrinn er større en forskriftskrav tilsier.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper - 2

Utvendig trapp til balkong mot nord/øst

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverk er ikke montert.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på trappen må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## Utvendige trapper - 2 - 3

Utvendig trapp i terreng mot øst

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk mot terreng.  
Noe værslitt trappetrinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak må utføres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

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

Registrerer generelt noe bruksslitasje som merker på vegger etter tidligere oppheng og bruksslitasje på parkettgulv. Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe lokale oppgraderinger må påregnes.

Oppgradering av parkettgulv må påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i sokkeletasjen er av betongdekke oppforet med spaltegulv, sponplater og laminat.

#### 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.

Måler planavvik gjennom hele hall m/trapp til 20 mm.

Måler planavvik fra soverom til ytterdør til å være 12 mm i strekk under 2 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller til 1. etasje 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.

Det er noe bruksslitasje på overflater av parkettgulv.

Registrerer noe antydning til knirk samt noe ekstra avvik på knirk i parkettgulv stue mot sør/øst.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak i bjelkelag for å fjerne knirk.

Oppgradering av parkettgulv må påregnes.

### TG 2 Radon

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefaler og få utført kontroll av ildsted og pipe av brann/feiertilsyn.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur, plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot vest. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,5%

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er avvik:

Måler forhøyet fuktverdier som tilsier fare for råteskader.  
Det er montert dampsperre på innforet vegg mot mur.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Anbefaler og holde ytterveggene mot terreng i sokkel under oppsørvasjon over tid for å se om det er utviklende skader.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger mellom trappetrinn er såpass store at det anbefales tiltak pga personsikkerhet.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Dørblad er montert i ca 2003 i eksisterende karmen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

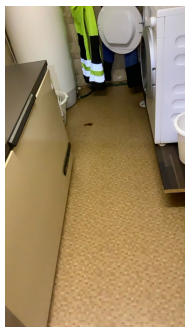
### SOKKELETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



# Tilstandsrapport



## SOKKELETASJE > VASKEROM

### **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Eldre våtromstapet på vegger som har bølget seg noe i hjørner samt litt løse tapetskjøter ved nederst del av platene.

Det mangler sokkellist under platene.

Noen hull i himlingsplater etter tidligere oppheng.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Anbefaler oppgradering av overflater pga alder på tettesjikt.

Noen hull i himlingen etter tidligere oppheng.



## SOKKELETASJE > VASKEROM

### **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 85.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Våtromsbelegg som har passert brukstid.

Registrerer en svidd flekk på gulvet.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Belegg må påregnes oppgradert.

Anbefaler og montere en varmekilde.

## SOKKELETASJE > VASKEROM

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert.

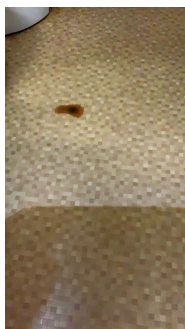
Registrerer sviddflekk på gulvbelegg.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Pga alder anbefales våtrommet å oppgraderes.

Registrerer sviddmerke på gulvbelegg, usikkert om belegget er tett.



## SOKKELETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har toalett og opplegg for vaskemaskin. Montert skyllekum på vegg. Bereder er plassert på vaskerommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i nedre del av toalettet mot gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalett fungerer med avviket, men anbefaler å oppgradere.



## SOKKELETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Klaffventil på vegg mot garasje. Metallspjell i vegg inne i garasje.

## Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

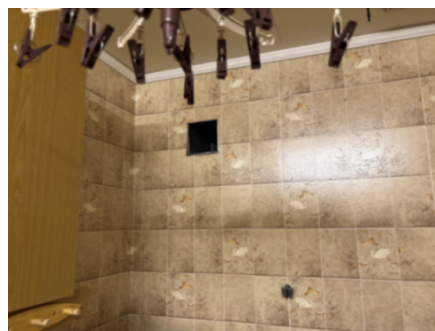
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilering i vegg samt manglende luftespalte under dørblad.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tiltak må utføres for å lukke avviket

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## SOKKELETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.



## ETASJE > BAD

### Generell

Byggeforskriftene ut fra gjeldende byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert helt ved dusj. Det er uegnet materialer på vinduet.  
Overflater er fra byggeåret og har oversteget forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må gjøres tiltak for å beskytte vindu mot fuktpåkjenninger.  
Oberflater har oversteget forventet brukstid, det må påregnes oppgraderinger.  
Anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett.



## ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har varmematter med varmetråder, eier mener dette er av merke ESSVA. Fall mot sluk er målt til 40 mm målt fra topp våtromsbelegg ved dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflaten har omfattende skader.

Det er ikke målt fall til sluk, antydning til noe motfall mellom toalett og sluk. Overrenningshøyde ved dør er 40 mm, så ingen fare for lekkasjevann når tilstøtende rom.

Våtromsbelegg er brunsvidd pga varmematter.

Avløpsrør fra servant går gjennom gulv uten at det er oppbrett på 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det må utføres tiltak med oppgradering av tettesjikt, varmekilde og rørgjennomføringerbi gulv.

Renovering av våtrom må påregnes.

Kostnasdestimat omhandler utbedring av våtromsbelegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Gulv har våtromsbelegg med oppbrett på vegger ført bak plater på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Tettesjikt fra byggeår der over halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer sviddflekk på gulvbelegg.

Slitt fugemasse i ett hjørne på oppbrett våtromsbelegg på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Pga alder anbefales våtrommet å oppgraderes.

Registrerer sviddmerke på gulvbelegg, usikkert om belegget er tett.

Fare for uttett hjørne på oppbrett gulvbelegg medfører lekkasje ved påkjenning fra lekkasjevann. Tettesjikt må oppgraderes.

Kostnadsestimat omhandler tettesjikt på gulv,

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteri på servant har passert forventet brukstid, lekkasje kan plutselig skje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og oppgraderer sanitærutstyr samtidig med at badet oppgraderes.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

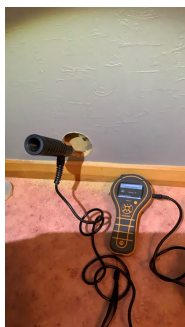


## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot nord/øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Montert kvern under avløp i servantskap.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er plassert ett kloakkrør med durgoverventil på kald-loft

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- 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 er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler og kontrollere durgoverventil da plassering på kaldt loft kan føre til kondensdannelse på ventilen, spesielt om vinteren. Dette skyldes temperaturforskjeller og varme fra kloakkrøret



## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Avtrekkør fra våtrom og kjøkken er ført opp på kald-loft og over tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.

Avtrekk-rør opp på kaldloft har noe motfall, fare for kondensering i ventilasjonsrør.

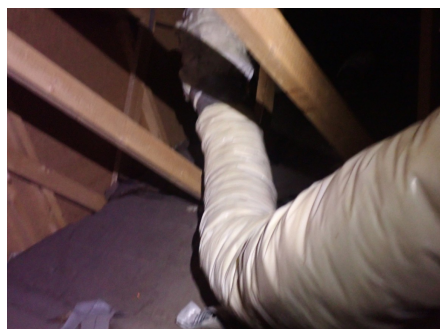
Ett sort plastrør ført opp på kald-loft er kappet over isolasjon. Ifølge eier er dette røret ikke i bruk, og er ikke tilkoblet noe avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak opp på kald-loft for å sørge for god gjennomstrømning av luft i ventilasjons-rør må utføres for å lukke avvik.

Anbefaler og plugge sort rør på kald-loft.



## Varmesentral

Det er installert luft til luft splittvarmepumper.

Det er plassert en i sokkeletasjen og en på stue i 1. etasje.

# Tilstandsrapport

Det ble byttet utedel i 2020.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

For innerdeler er mer en halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Det er ikke utført sørvise ut over egeninnsats på renhold av filter på innerdelene.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

## TG 1 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 forenklede 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.*

Sikringsskap er plassert i sokkeletasje ved hovedinngang.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert QR kode i sikringsskapet for oppgraderinger som er utført i de siste år.

### Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

3. 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?

Nei

## Generell kommentar

Det ble utført el-kontroll i 2024 med dokumentert utbedring av avvikspunkt.



## TG 0 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 forenklete 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.*

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

## TG 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Eier opplyser at det er skiftet drenering og grunnmursplast, inkl ny tilfylling i 2006

Årstall: 1986

Kilde: Eier

## TG 2 Grunnmur og fundamenter



# Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe forhøyet fuktverdier i bod sokkeletasje med fritt eksponert grunnmursvegger.  
Måler ikke forhøyet fuktverdier i gulv ved stikkprøver på boid i sokkeletasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og overvåke tilstand over tid.

Lagring av organisk materialer kan ta skade av forhøyet fuktverdier i murer.



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av tørrmurt betong under balkong mot nord/øst.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Støttemur er over 50 cm fra terreng og har hard underlag.  
Noe slitt mur.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Tiltak:

Tiltak må utføres for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 0 Terrengforhold

Skråned tomt mot sør. Drenering rundt bolig med tilført grunnmursplast mellom tilført drenerende masser og grunnmur mot nord, øst og vest. Takvann er ført kontrollert ned i grunn.

Terrengforhold rundt boligen ble oppgradert som en forsikrings skadesak etter en naturskade i 2006.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med kobberør det siste stykket og opp gjennom gulvet og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

Vann og avløpsrør er fra byggeår og over halvparten av forventet brukstid er passert.

### Konsekvens/tiltak

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



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m<sup>2</sup>/157 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Hall m/trapp, 4 Soverom, Vaskerom, Bod, Garasje, Stue/kjøkken, Bad

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger

Kr 2 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 400 000

## Konklusjon markedsverdi

1 400 000

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Kr.               |              | Kr.                    | Kr.                           |

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et velfungerende boligmarked.

Markedsverdien er ansatt på bakgrunn av kjente omsetninger i området samt en generell og skjønnsmessig vurdering av boligens beliggenhet og tilstand.

Tomteverdier er ikke lenger medtatt i teknisk verdivurdering av eiendommen. Dette medfører at teknisk verdi i enkelte tilfeller kan være lavere enn angitt markedsverdi.

Boligen er opprinnelig oppført i 1986, nåværende eiere har bebodd boligen siden 1995.

Bolig er jevnlig vedlikeholdt med de største tiltakene som nevnt nedenfor.

- Oppgradert drenering og montert grunnmursplast på murer etter en naturskade i 2006.
- Utvidet balkong og oppgradert terrassebod og rekkverk mot nord/vest i 2006.
- Monte- Utvidet balkong og oppgradert terrassebod og rekkverk mot nord/vest i 2006.
- Montert ny kjøkkeninnredning samt hvitevarer i 2012.
- Oppgradert takterrasse over garasje mot øst i 2018.
- Malt eksisterende bordkledning i 2019.
- Ny inventar i sikringsskap samt montert el-bil ladder og utført el-kontroll med lukket avvik i 2024.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1 Brettingvegen 8 ,7796 FOLLAFOSS<br>176 m² 1936 4 sov   | 19-05-2022 | 1 780 000 | 1 805 000 |           | 1 805 000 | 10 256  |
| 2 Brettingvegen 15 ,7796 FOLLAFOSS<br>164 m² 1974 5 sov  | 14-01-2024 | 1 390 000 | 1 390 000 |           | 1 390 000 | 8 476   |
| 3 Høgkamvegen 5 ,7796 FOLLAFOSS<br>173 m² 1986 4 sov     | 17-04-2023 | 1 450 000 | 1 450 000 |           | 1 450 000 | 8 382   |
| 4 Vestvegen 5 ,7796 FOLLAFOSS<br>151 m² 1933 3 sov       | 10-01-2023 | 1 390 000 | 1 250 000 |           | 1 250 000 | 8 278   |
| 5 Øravegen 12 ,7796 FOLLAFOSS<br>165 m² 1954 3 sov       | 12-02-2023 | 1 500 000 | 1 350 000 |           | 1 350 000 | 8 182   |
| 6 Storfollavegen 12 ,7796 FOLLAFOSS<br>180 m² 1954 3 sov | 08-05-2022 | 1 450 000 | 1 450 000 |           | 1 450 000 | 8 056   |
| 7 Storfollavegen 10 ,7796 FOLLAFOSS<br>162 m² 1957 5 sov | 18-05-2023 | 1 060 000 | 1 060 000 |           | 1 060 000 | 6 543   |
| 8 Øravegen 9 ,7796 FOLLAFOSS<br>188 m² 1958 4 sov        | 14-10-2024 | 1 250 000 | 1 160 000 |           | 1 160 000 | 6 170   |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                        |            |              |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Festeavgift                            | Kr.        | 2 239        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 700 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 200 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### Teknisk verdi bygninger

|                                                                          |            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

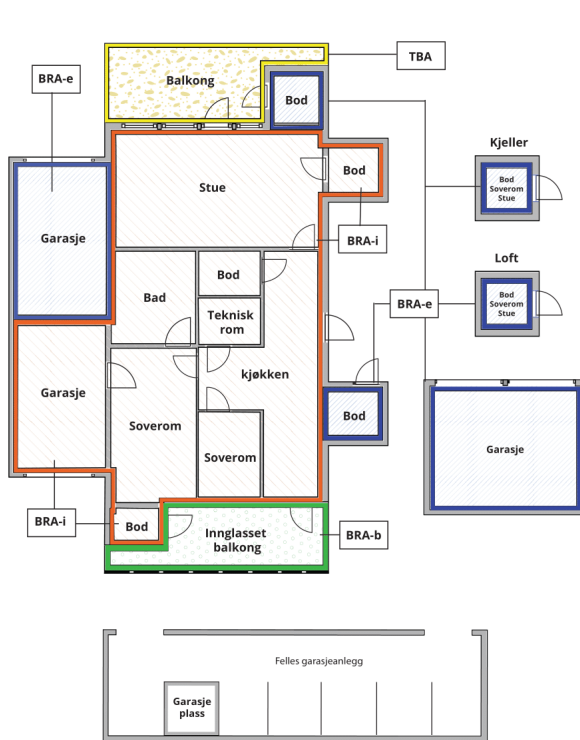
## Hva er måleverdig areal?

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Sokkeletasje   | 75                            | 25                          |                            | 100 | 60                              |
| Etasje         | 82                            |                             |                            | 82  | 49                              |
| <b>SUM</b>     | <b>157</b>                    | <b>25</b>                   |                            |     | <b>109</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>182</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Sokkeletasje | Hall m/trapp, Soverom, Vaskerom, Bod, Soverom 2 | Garasje                     |                            |
| Etasje       | Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad           |                             |                            |

### Kommentar

Garasje har eksternt inngang via leddport.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fjernet noen lettvegger i sokkeletasje og i 1. etasje for å få mere åpne løsninger. Det er ikke noen justeringer mellom primer areal og sekunder areal.

### 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

*Kommentar:* Nytt inventar sikringsskap, og montert elbil-lader i 2024.

### 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) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 142        | 40         |

### Kommentar

Enebolig

Sokkeletasje:

P-rom: Hall m/trapp, 2 soverom og vaskerom

S-rom: Innvendig bod, garasje med egen inngang.

1. etasje.

P-rom: stue/kjøkken, 2 soverom og bad.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 06.6.2025 | Vidar Nordgård   | Takstingeniør |
|           | Olav Edvard Vold | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr.          | snr. | Areal           | Kilde                      | Eieforhold |  |  |
|---------------------|------|------|---------------|------|-----------------|----------------------------|------------|--|--|
| 5006 STEINKJER      | 778  | 1    | 104           | 0    | 941.3 m²        | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |  |  |
| Adresse             |      |      | Festekontrakt |      | Neste justering |                            | Utløpsdato |  |  |
| Follafossvegen 1089 |      |      |               |      |                 |                            |            |  |  |
| Hjemmelshaver       |      |      |               |      |                 |                            |            |  |  |
| Vold Olav Edvard    |      |      |               |      |                 |                            |            |  |  |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Follafoss sentrum ca 330 meter fra nærbutikk og 250 meter fra badestrand inkl småbåthavn. Det er ca. 37 km til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, bank og forretninger.  
Ca 500 m til barnehage, 330 meter til barneskole, og 11 km til ungdomsskole på Malm.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2011-2015 Verran Kommune

### Om tomten

Sørvendt tomt Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng mot sør. Det er opparbeidet plen mot nord, øst og vest, stor flat oppgruset parkeringsplass mot sør.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2015 | Skifteoppgjør |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring         | 02.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ordregrunnlag         |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no           | 06.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Skjøte                | 25.11.2015 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier                  | 06.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Situasjonskart        | 02.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger             | 02.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brannvesenet Midt IKS | 15.09.2023 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.06.2025 |           |
| 2       | 20.06.2025 |           |
| 3       | 26.08.2025 |           |
| 4       | 26.08.2025 |           |
| 5       | 26.08.2025 |           |

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 dampspærren 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/AD1232>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon