

Tilstandsrapport



Våningshus



Nyveien 54, 2540 TOLGA



TOLGA kommune



gnr. 43, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 407 m² BRA-i: 407 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 24.08.2026

Oppdragsnr.: 20280-1515

Eiendomsverdi ref nr: NH4779

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus løpende godt vedlikeholdt og oppgradert mye senere år, men behov fort tiltak i forbindelse med drenering, fuktsikring og utbedring av fuktskader i kjeller. Kårbolig benyttet til utleiebolig er løpende nødvendig vedlikeholdt, men noe oppgraderingsbehov. Generelt framstår bygninger som godt vedlikeholdt etter alder.

Våningshus - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekt med takstein fra byggeår som ble overflatebehandlet i 2022.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Takkonstruksjon av tre hvor loft er innredet med 2 soverom og loftstue/trappgang.

Adkomst kott fra luker i vegg. Skråhimlinger i 2 etg, så konstruksjonen er lukket.

Opplyst at det er Ranit undertak.

Boligen er oppført som bindingsverkskonstruksjon over grunnmur og yttervegger er kledd med malt trepanel.

Boligens vinduer er fra byggeår og senere utskifting.

Det er hovedsaklig 3 lags isolerglass hvor de fleste på hovedplan er skiftet senere tid og datering viser 2024, opplyst 1998 og 2 fra 1991.

Nede er vinduer fra byggeår. Oppe er det skiftet et vindu i 2005, men det andre er fra byggeår.

Takvindu er fra byggeår, men glasset ble skiftet i 2018.

Adkomstdør på hovedplan med malte overflater er fra 2014 ut fra datering.

Dør i kjeller ut til terreng og verandadør oppe er fra byggeår.

Verandadør ut fra stue på hovedplan med 3 lags isolerglass er fra 1998 iht opplyst.

Boligen har stor veranda ved adkomst som er delvis takoverbygd. Denne er del av adkomst hvor det er trinn ned til terreng. Målt til 38m². Romslig veranda mot vest på 12m² ut fra stue som er takoverbygd. Mangler rekkverk, men avstand til terreng er <50cm. Vestvendt veranda har rekkverk målt til høyde 0,9m.

Trapper av tre fra terreng opp til veranda/adkomst hvor det for trapp opp til hovedadkomst er rekkverk på en side.

Trapp opp til vestvendt veranda har ikke rekkverk, men lav høyde til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med parkett, laminat, vinyl og skifer.

Overflater er for del av kjeller og de fleste rom på hovedplan oppgradert i 2026.

Det er lagt ny parkett på hovedplan i stue, kjøkken, entre og begge soverommene i 2026.

Det er i matbod i kjeller lagt skifer på grunn

Vegger og himlinger med malte plater og panel hvor det er utført løpende vedlikehold og oppgradert mye senere tid.

Overflater i kjeller med malte plater og panel på vegger og himling. Etasjeskillere av tre mellom begge plan. Støpt plate på mark for kjeller.

Det foreligger ingen radonsikring eller målinger som eier er kjent med.

Eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

Murt pipe som er sentrert i boligen. Vedovn i kjeller og på hovedplan.

Sotluke plassert i kjeller ved siden av ovn.

Kjeller er innredet og det er multimur som er isolert på innsiden.

Laminat og belegg på gulv, men skifer lagt på grunn i matbod.

Del av kjeller er renoveret i 2026 etter vannlekkasje, men bakre boder og soverom mot vest er ikke renoveret.

Krypkjeller under utvidet stuedel er åpen mot nord slik at det er god inspeksjons mulighet.

Innvendige malte trapper mellom plan av tre.

Innvendige dører med malte profilerte overflater.

Det er ikke påvist spor av skadegjørere i boligen ved befaring eller opplyst om noe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom

Vaskerom med adkomst fra entre er fra byggeår 1991, men ble oppgradert i 2014 med nytt gulvbelegg, malte overflater og innredning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeid.

Malte overflate på vegger og himling.

Belegg på gulv som er lagt over det opprinnelige belegget og avsluttet opp mot panel

Synlig belegg på gulv som er klemt i slukring, men benyttet feil skruer slik at slukrist ikke fester til sluk.

Målt fall fra gulv uk terskel til sluk 20mm.

Ingen synlig eller dokumentert membran på vegg/våtsone.

Innredet med skap og benkeplass hvor det er nedfelt vaskekum.

Plass til vaskemaskin.

Vindusventil er montert.

Det er ikke utført hulltaking da det er avvik med membran som medfører at det må påregnes renovering.

Våtrom › 1 Etasje › Bad

Bad på hovedplan fra 1991 med malt belegg på gulv og malte plater på vegger.

Innredet med dusjkabinett, servant med skap og toalett.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Det er ikke utført hulltaking da våtrommet står foran renovering grunnet alder.

Våtrom › Kjeller › Bad

Bad i kjeller er bygd nytt sommeren 2026 og ikke tatt i bruk enda da håndverkere har noe gjenstående arbeider.

Belegg på gulv og gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt himling.

Innredet med dusjhjørne, servant med skap og toalett.

Bad i kjeller er bygd nytt i 2026 og det er iht opplyst utført av faglærte som skal levere dokumentasjon så snart alle arbeider er fullført. Badet er ikke benyttet.

Våtromsplater på vegger og malt himling.

Vinylbelegg på gulv og gulvvarme fra boligens vannbårene varmeanlegg.

Fall målt > 25mm til sluk.

Gulvbelegg som membran på gulv er ført opp på vegg under plater.

Plastsluk i dusjsone.

Badet er innredet med dusj på vegg og glassdører som kan legges inn. Servant med skap og toalett.

Badet har veggventil for utlufting.

Da badet er nytt og ikke tatt i bruk så er det ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med malte glatte fronter.

Integrerte hvitevarer.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator over platetopp som fører avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er av metall og noe plast fra byggeår og senere oppgraderinger.

Del av anlegget er nytt ved oppgradering i 2026.

Avløpsrør av plast ut fra det som synes i boligen.

Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler, veggventiler og noen avtrekkspunkt.

Boligen har varme fra fjernvarme hvor det er fyringsanlegg hos nabo som gir denne eiendom varmtvann til oppvarming av radiatorer, konvektorer og gulvvarme.

Bereder plassert i teknisk rom i kjeller og den er datert 1990 har kapasitet på ca 200 liter iht merking.

Boligen har varme fra fjernvarme hvor det er noe vannbåren gulvvarme og radiatorer i boligen.

Det er utført en del oppgraderinger på anlegget i 2026.

Anlegg fra byggeår som er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.

Sikringsskap på vegg i kjeller med automatsikringer.

Anlegget er kontrollert 06.03.2025 av Elsikkerhet Norge uten avvik

Det er montert brannvarslere med batteridrift og

brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på pukk og grus.

Drenering og fuktsikring fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast.

Grunnmur utført som Multimur hvor det er treverk, isolasjon, plast og gips på innsiden.

Grunnmur er kun synlig utvendig over terreng.

Boligen har kommunalt vann og avløp med privat stikkledning til kommunalt nett.

Kårbolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med takstein for opprinnelig del som ble lagt nytt i 1990 da det også ble lagt nytt Ranit undertak. Takstein ble overflatebehandlet i 2020. Tilbygget er tekt med plater av metall fra byggeår 1973.

Takrenner, nedløp og beslag fra samme tid som takteking.

Boligen har 2 murte piper, men kun den i eldste del er i bruk og er tilknyttet ildsteder.

Takkonstruksjon utført som sperretak med kaldloft hvor det for eldste del er luke i himling gang 2 etg. Tilbygg har ikke luke eller inspeksjonsmulighet av loft. Loft er isolert mot varm sone med flis og leire/mur.

Boligens opprinnelige del er oppført i laftet tømmer som er kledd på begge sider. Opplyst at det er utvendig etterisolert med matter og ny ytterkledning på denne del i 1985 Tilbygget er oppført i bindingsverk som er kledd trepanel fra byggeår.

Boligens vinduer er isolerglass og enkle glass med varavinduer.

Datering av isolerfelt viser produksjonsår 1970, 1994, 2006 og 2017. Opplyst at det ble skiftet vinduer i 2 etg i 2018.

Boligen har 2 adkomstdører hvor hoveddør med malte overflater er datert 1992 og adkomstdør tilbygg fra 1985.

Veranda på terreng er iht opplyst fra 2017. Da det er lav høyde så er det ikke rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater er belagt med belegg av variert alder og noe betong.

Opplyst at det under belegg i opprinnelig del ligger gulv av eik.

Innvendige overflater med trepanel og malte plater på vegger og himlinger.

Mur og stein i kjeller.

Etasjeskiller av tre og noe betong ut fra det som synes i kjeller.

Det foreligger ingen radonsikring eller målinger som eier er kjent med.

Eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

Boligen har 2 murte piper som er fra byggeår. Pipe i tilbygg er ikke i bruk.

Hovedpipe er tilkoblet 2 ildsteder på hovedplan og 1 oppe.

Kjeller under del av boligen benytte til teknisk og lagring. Betong i overflater for tilbygg. Betong og naturstein i liten kjeller under opprinnelig del.

Blindkjeller under del av bolig uten tilkomst for besiktigelse eller innspeksjon.

Malt tretrapp i opprinnelig og malt trapp av tre ned til kjeller i tilbygget. Begge trapper er fra byggeår.

Innvendige malte dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1 Etasje › Bad

Badet er fra 1973 da huset ble tilbygd og det er avvik som tilsier at det må påregnes nytt bad.

Belegg på gulv og tapet på vegger. Innredet med dusjkabinett, servant og toalett.

TG 3 gitt grunnet synlig tilstand og alder

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg fra byggeår 1973 og sluk under kabinett som er vanskelig tilgjengelig.

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist avvik som tilsier at det må påregnes å bygge nytt bad.

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom

Vaskerom fra 1973 i tilbygg hvor det er betong på gulv og malte vegger.

Innredet med plass for vaskemaskin, vaskekum av metall på vegg og godt skap.

Observert avvik som tilsier at det må legges til grunn renovering.

TG 3 gitt grunnet synlig tilstand og alder

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist avvik som tilsier at det må påregnes å bygge nytt bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken renover i 2004 med ny innredning og overflater.

Benkebeslag med nedfelt oppvaskkum.

Plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Adkomst fra kjøkken til begge stuer og tilbygg.

Avtrekk over komfyr som føre luft ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast og metall.

Avløpsrør av plast der disse er tilgjengelige for vurdering.

Boligen har naturlig ventilering med vegg / vindusventiler.

Bereder plassert i kjeller under tilbygg og er datert 2014

Boligen har varmekonvektorer som varmekilde og det er tilkoblet fjernvarme hvor det er en nabo som har flisfyringsanlegg som da gir varmtvann til denne bolig.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har eldre el-anlegg hvor sikringsskap er plassert i trappegang 2 etg. Det er skru sikringer og automater i skapet. Det er noen nyere automatsikringer. Utført el-kontroll 06.03.2025 uten avvik. Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er trolig en kombinasjon av løsmasser og fjell. Noe synlig fjell i del av den eldste kjelleren. Drenering og fuktsikring fra byggeår. Det er lagt på noe grunnmursplast på hjørne mot øst for tilbygget ved utekran. Grunnmur av naturstein som er tørrmurt for den eldste delen som utvendig er påstøpt / spekket. Betong for tilbygget. Tunet ligger på en høyde hvor det skrår nedover mot nord-vest. Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

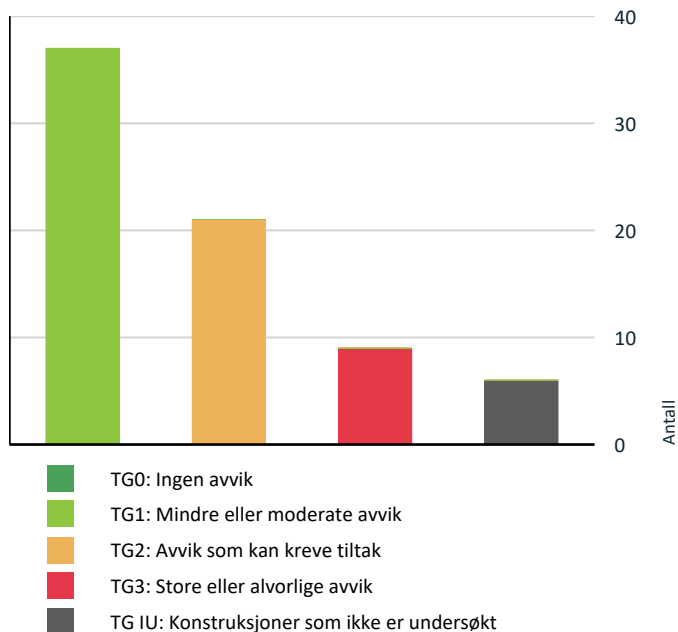
Tegninger ikke innhentet.

Kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

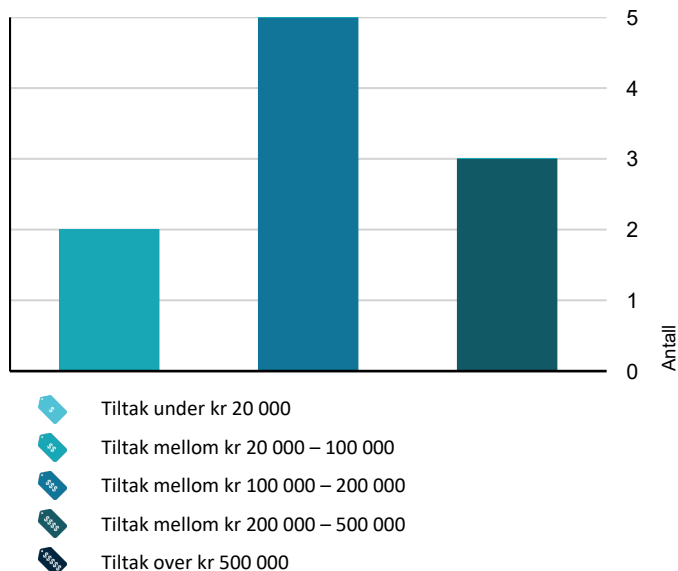
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Kårbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ⚠ Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1991

Anvendelse

Våningshus

Standard

Enebolig over 2 plan + innredet loftsplan.

Boligen er oppført i 1990/1991

Vedlikehold

Boligen er løpende godt vedlikeholdt og det er utført betydelig oppgradering senere år.

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Utvidet stue
2022	Modernisering	Malt tak
2024	Modernisering	Skiftet noen vinduer
2005	Modernisering	Skiftet vindu oppe
2018	Modernisering	Nytt glass takvindu
2014	Modernisering	Montert ny adkomstdør på hovedplan
2026	Modernisering	Renovert del av kjeller etter vannlekkasje
2026	Modernisering	Nytt bad i kjeller
2026	Modernisering	Nytt teknisk rom i kjeller
2015	Modernisering	Oppgradert vaskerom på hovedplan
2026	Modernisering	Oppgradert toalettrom hovedplan etter vannlekkasje
2026	Modernisering	Nye gulv hovedplan

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekt med takstein fra byggeår som ble overflatebehandlet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er påvist noe mose på taktekking

Tilstandsrapport

Det er påvist noe mose / vekst på taktekking slik at tiltak med vasking er påregnelig.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det er ikke montert snøfangere. Bratt tak slik at snø og is kan rase.

Det er montert trinn på tak til pipe.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre hvor loft er innredet med 2 soverom og loftsstue/trappgang. Adkomst kott fra luker i vegg. Skråhimlinger i 2 etg, så konstruksjonen er lukket. Opplyst at det er Ranit undertak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført som bindingsverkskonstruksjon over grunnmur og yttervegger er kledd med malt trepanel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligens vinduer er fra byggeår og senere utskifting.

Det er hovedsaklig 3 lags isolerglass hvor de fleste på hovedplan er skiftet senere tid og datering viser 2024, opplyst 1998 og 2 fra 1991. Nede er vinduer fra byggeår. Oppe er det skiftet et vindu i 2005, men det andre er fra byggeår.

Takvindu er fra byggeår, men glasset ble skiftet i 2018.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Adkomstdør på hovedplan med malte overflater er fra 2014 ut fra datering.

Dør i kjeller ut til terreng og verandadør oppe er fra byggeår. Verandadør ut fra stue på hovedplan med 3 lags isolerglass er fra 1998 iht opplyst.

Tilstandsrapport

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har stor veranda ved adkomst som er delvis takoverbygd. Denne er del av adkomst hvor det er trinn ned til terreng. Målt til 38m². Romslig veranda mot vest på 12m² ut fra stue som er takoverbygd. Mangler rekkverk, men avstand til terreng er <50cm. Vestvendt veranda har rekkverk målt til høyde 0,9m.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre fra terreng opp til veranda/adkomst hvor det for trapp opp til hovedadkomst er rekkverk på en side. Trapp opp til vestvendt veranda har ikke rekkverk, men lav høyde til terreng.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater med parkett, laminat, vinyl og skifer.
Overflater er for del av kjeller og de fleste rom på hovedplan oppgradert i 2026.
Det er lagt ny parkett på hovedplan i stue, kjøkken, entre og begge soverommene i 2026.
Det er i matbod i kjeller lagt skifer på grunn

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger med malte plater og panel hvor det er utført løpende vedlikehold og oppgradert mye senere tid.

Overflater - vegger og himlinger - Kjeller

Beskrivelse

Overflater i kjeller med malte plater og panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
- Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.

Det er påvist skader bakre del av kjeller grunnet at det er Multimur hvor nedre del av vegger mot grunnmur har fukt- råteskader. Tiltak med drenering, fuktsikring og utskifting av overflater er påregnelig. Omfang vil kun bli avdekket ved rivning. Synlige skader søndre del hvor det også ble målt fukt i treverk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre mellom begge plan. Støpt plate på mark for kjeller.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen radonsikring eller målinger som eier er kjent med. Eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i boligen. Vedovn i kjeller og på hovedplan. Sotluke plassert i kjeller ved siden av ovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er innredet og det er multimur som er isolert på innsiden. Laminat og belegg på gulv, men skifer lagt på grunn i matbod. Del av kjeller er renoveret i 2026 etter vannlekkasje, men bakre boder og soverom mot vest er ikke renoveret.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Det er påvist fukt- råteskader i utforede vegger. Målinger i nedkant av vegger viser fukt i treverk. Det er synlige skader, fukt- råte i lager / bod. Måling av treverk viser fukt i hele bakvegg. Omfang vil kun bli avdekket når man river konstruksjoner. Fuktmåling av treverk i nedre del viser verdier fra 17 til 23% fuktinnhold som er definert som vått treverk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under utvidet stuedel er åpen mot nord slik at det er god inspeksjons mulighet.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige malte trapper mellom plan av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det anbefales tettere rekkverk og håndløpere i trapper.



Trapp ned til kjeller



Trapp til 2 etg

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte profilerte overflater.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist spor av skadegjørere i boligen ved befaring eller opplyst om noe.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med adkomst fra entre er fra byggeår 1991, men ble oppgradert i 2014 med nytt gulvbelegg, malte overflater og innredning.



1 ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Opplyst at arbeider med belegg ble utført av godkjent foretak.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflate på vegger og himling.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv som er lagt over det opprinnelige belegget og avsluttet opp mot panel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport

Belegget er limt utenpå det opprinnelige uten at det er ført helt opp og klemt slik at det har løsnet noe i overgang gulv/vegg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig belegg på gulv som er klemt i slukring, men benyttet feil skruer slik at slukrist ikke fester til sluk.

Målt fall fra gulv uk terskel til sluk 20mm.

Ingen synlig eller dokumentert membran på vegg/våtsoner.

Vurdering av avvik:

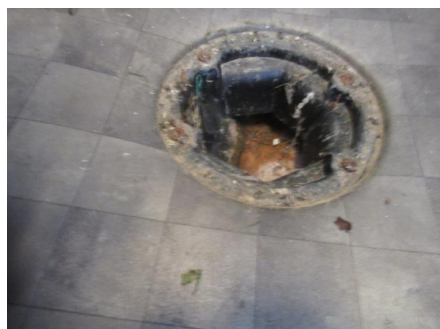
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Skifte ut skruer i klemring slik at slukrist fester seg til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med skap og benkeplass hvor det er nedfelt vaskekum. Plass til vaskemaskin.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vindusventil er montert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler elektrisk avtrekksvifte og spalte ved dør for godssirkulasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da det er avvik med membran som medfører at det må påregnes renovering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad på hovedplan fra 1991 med malt belegg på gulv og malte plater på vegger.

Innredet med dusjkabinett, servant med skap og toalett.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

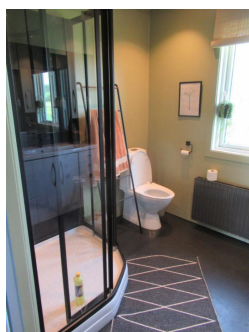
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da våtrommet står foran renovering grunnet alder.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er bygd nytt sommeren 2026 og ikke tatt i bruk enda da håndverkere har noe gjenstående arbeider.

Belegg på gulv og gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt himling.

Tilstandsrapport

Innredet med dusjhjørne, servant med skap og toalett.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad i kjeller er bygd nytt i 2026 og det er iht opplyst utført av faglærte som skal levere dokumentasjon så snart alle arbeider er fullført. Badet er ikke benyttet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Dokumentasjon skal oversendes eier så snart alle arbeider er fullført iht opplyst.

KJELLER > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt himling.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv og gulvvarme fra boligens vannbårene varmeanlegg.
Fall målt > 25mm til sluk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg som membran på gulv er ført opp på vegg under plater. Plastsluk i dusjsone.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusj på vegg og glassdører som kan legges inn. Servant med skap og toalett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har veggventil for utlufting.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

Anbefales elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da badet er nytt og ikke tatt i bruk så er det ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår med malte glatte fronter.
Integrerte hvitevarer.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp som fører avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av metall og noe plast fra byggeår og senere oppgraderinger.
Del av anlegget er nytt ved oppgradering i 2026.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast ut fra det som synes i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler, veggventiler og noen avtrekkspunkt.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har varme fra fjernvarme hvor det er fyringsanlegg hos nabo som gir denne eiendom varmtvann til oppvarming av radiatorer, konvektorer og gulvvarme.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereider plassert i teknisk rom i kjeller og den er datert 1990 har kapasitet på ca 200 liter iht merking.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har varme fra fjernvarme hvor det er noe vannbåren gulvvarme og radiatorer i boligen.
Det er utført en del oppgraderinger på anlegget i 2026.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Anlegg fra byggeår som er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.
Sikringsskap på vegg i kjeller med automatsikringer.
Anlegget er kontrollert 06.03.2025 av Elsikkerhet Norge uten avvik



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på pukk og grus.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Det er i kjeller påvist fukt og råteskader i treverk og skader på overflater som indikerer sviktende drenering / fuktsikring.

Det må påregnes fuktsikring og drenering og da anbefales det å isolere grunnmur utvendig.

Ved drenering / fuktsikring må veranda og konstruksjoner på terreng demonteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur utført som Multimur hvor det er treverk, isolasjon, plast og gips på innsiden.

Grunnmur er kun synlig utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Forvitret overflate

Konsekvens/tiltak

Det er utvendig synlig noe forvitret overflate. Lokal utbedring må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Det er lokalt noe dårlige fallforhold på terreng rundt boligen. Anbefaler godt fall ut fra konstruksjoner slik at overflatevann og evt smeltevann ledes bort.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann og avløp med privat stikkledning til kommunalt nett.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår

1936

Anvendelse

Kårbolig nr 56

Standard

Kårboligen fra 1936 er tilbygd i 1973 var opprinnelig våningshus, men benyttet som kårbolig og utleiebolig senere år.

Bygningen er oppført i laftet tømmer over 2 plan som er kledd med malt trepanel. Tilbygd en bindingsverkskonstruksjon i 1973 hvor det er kjeller med innvendig adkomst.

Boligen leies ut for kr 78'000,- inkludert en garasjeplass.

Vedlikehold

Boligen er iht opplyst renover/oppgradert etter behov og det er utført mye etter 1996 slik at huset framstår i generelt god stand ut fra bruk og alder.

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Tilbygd mot øst med bad, vaskerom, entre, bod og trappenedgang til teknisk kjeller.
1990	Modernisering	Ny takteking med undertakstekking
2018	Modernisering	Byttet vinduer 2 etg 2018
2017	Modernisering	Bygd veranda / platting på forsiden
2004	Modernisering	Kjøkken

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekt med takstein for opprinnelig del som ble lagt nytt i 1990 da det også ble lagt nytt Ranit undertak. Takstein ble overflatebehandlet i 2020. Tilbygget er tekt med plater av metall fra byggeår 1973.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Mose på takteking
- Takplater har flasket.
- Råteskader vindskier

Konsekvens/tiltak

- Skifte vindskier med råteskader

Det er noe mose på takteking og plater av metall har flasket slik at det er blanke aluminiumsoverflater.

Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag fra samme tid som takteking.
Boligen har 2 murte piper, men kun den i eldste del er i bruk og er tilknyttet ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Lokalt noe skjevheter og feil avslutninger samt manglende beslag mellom opprinnelige del og tilbygg.



Pipe i opprinnelige del av boligen



Pipe over tilbygg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon utført som sperretak med kaldloft hvor det for eldste del er luke i himling gang 2 etg. Tilbygg har ikke luke eller inspeksjonsmulighet av loft. Loft er isolert mot varm sone med flis og leire/mur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Loft og undertak er kun besøkt fra luke grunnet lav høyde og vanskelig adkomst. Loft over tilbygg har ikke inspeksjonsmulighet og dette bør etableres. Det er synlig noen eldre fuktskjoler i undertak, men ingen indikasjon på lekkasje.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens opprinnelige del er oppført i laftet tømmer som er kledd på begge sider. Opplyst at det er utvendig etterisolert med matter og ny ytterkledning på denne del i 1985. Tilbygget er oppført i bindingsverk som er kledd trepanel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- 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.

Dety er begrenset ventilering av konstruksjonen og lokalt noe slitasje, fukt- råteskader.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligens vinduer er isolerglass og enkle glass med varavinduer. Datering av isolerfelt viser produksjonsår 1970, 1994, 2006 og 2017. Opplyst at det ble skiftet vinduer i 2 etg i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Stedvis feil avslutning mot vannbrett hvor det også er fuget noe med elastisk fugemasse, for stor åpning uten tetting i bakkant slik at man ser inn i isolasjon neo som kan medføre fukt- råteskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 2 adkomstdører hvor hoveddør med malte overflater er datert 1992 og adkomstdør tilbygg fra 1985.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på terreng er iht opplyst fra 2017. Da det er lav høyde så er det ikke rekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er belagt med belegg av variert alder og noe betong. Opplyst at det under belegg i opprinnelig del ligger gulv av eik.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater med trepanel og malte plater på vegger og himlinger.
Mur og stein i kjeller.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre og noe betong ut fra det som synes i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Det er målt noe skjevheter i overflater, men er å anse som påregnelig ut fra boligens alder og type konstruksjon.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen radonsikring eller målinger som eier er kjent med.
Eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

D aboligen benyttes til utleie så skal det være måling slik at dette må utføres.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har 2 murte piper som er fra byggeår. Pipe i tilbygg er ikke i bruk.
Hovedpipe er tilkoblet 2 ildsteder på hovedplan og 1 oppe.

Vurdering av avvik:

- Det er avskaling og sprekker i piper

Konsekvens/tiltak

Piper har noen sprekker og slitasje som må påregnes utbedret.
Fliser på gulv foran vedovn i stue er sprekt/løse og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjeller under del av boligen benytte til teknisk og lagring. Betong i overflater for tilbygg. Betong og naturstein i liten kjeller under opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

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

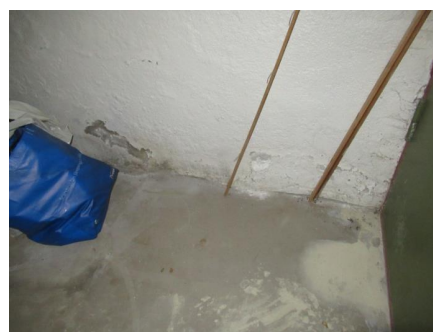
Konsekvens/tiltak

- Fjerne slam i kjeller.

Det er i kjeller synlig fuktvandring, saltutslag og noe slam på gulv som indikerer at det i perioder kommer inn vann i kjeller.



Slam på gulv i kjeller under opprinnelig del og fukt i grunnmur/gulv.



Fykt- saltutslag i kjeller.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Blindkjeller under del av bolig uten tilkomst for besiktigelse eller inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringsstidspunktet. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



Innendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i opprinnelig og malt trapp av tre ned til kjeller i tilbygget. Begge trapper er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Trapper er bratte og det mangler håndløper på vegg ned til kjeller. Tiltak vurderes ut fra framtidig bruk av kjeller.

Rekkverk i trapp til 2 etg er < 0,90m og åpninger > 10cm.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller i tilbygg



Trapp til 2 etg i opprinnelige del.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører fra byggeår.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

Det er påvist noe avføring etter mus og det er satt ut feller for evt fangst.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1973 da huset ble tilbygd og det er avvik som tilsier at det må påregnes nytt bad.

Belegg på gulv og tapet på vegger. Innredet med dusjkabinett, servant og toalett.

TG 3 gitt grunnet synlig tilstand og alder

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

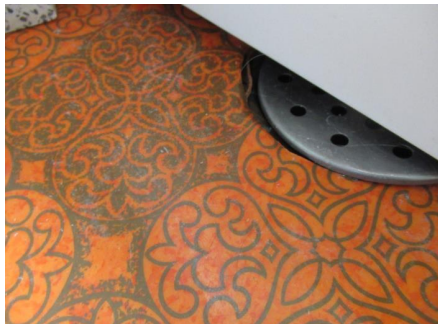
Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg fra byggeår 1973 og sluk under kabinett som er vanskelig tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist avvik som tilsier at det må påregnes å bygge nytt bad.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1973 i tilbygg hvor det er betong på gulv og malte vegger.
Innredet med plass for vaskemaskin, vaskekum av metall på vegg og godt skap.
Observert avvik som tilsier at det må legges til grunn renovering.
TG 3 gitt grunnet synlig tilstand og alder

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist avvik som tilsier at det må påregnes å bygge nytt bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken renoveret i 2004 med ny innredning og overflater.
Benkebeslag med nedfelt oppvaskkum.
Plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Adkomst fra kjøkken til begge stuer og tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Overflate slitasje

Konsekvens/tiltak

Observert noe overflate slitasje av fronter / innrending.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over komfyr som føre luft ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast og metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Rørlegg fra 1973 må påregnes oppgradert i forbindelse med renovering av begge våtrom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast der disse er tilgjengelige for vurdering.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med vegg / vindusventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder plassert i kjeller under tilbygg og er datert 2014

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har varmekonvektorer som varmekilde og det er tilkoblet fjernvarme hvor det er en nabo som har flisfyringsanlegg som da gir varmtvann til denne bolig.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har eldre el-anlegg hvor sikringsskap er plassert i trappegang 2 etg. Det er skru sikringer og automater i skapet. Det er noen nyere automatsikringer. Utført el-kontroll 06.03.2025 uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

Anlegget ble kontrollert 06.03.2025 og er godkjent iht fremlagt dokumentasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er trolig en kombinasjon av løsmasser og fjell. Noe synlig fjell i del av den eldste kjelleren.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Det er lagt på noe grunnmursplast på hjørne mot øst for tilbygget ved utekran.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.

Det er i kjeller noe fuktighet, slam på gulv som da indikerer at det tidvis kommer inn vann i kjeller.
Drenering og fuktsikring må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slam på gulv i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av naturstein som er tørrmurt for den eldste delen som utvendig er påstøpt / spekket. Betong for tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

Det er observert noe avskalling, sprekker og slitasje av grunnmur.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tunet ligger på en høyde hvor det skrår nedover mot nord-vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det er ved adkomst på boligens syd side lagt platting på terreng, men det ser ut til å være noe feil fallforhold slik at ved drenering så må terrenget formes slik at vann leds bort fra konstruksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 520 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 000 000

Kårbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 970 000
Sum teknisk verdi - Kårbolig	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

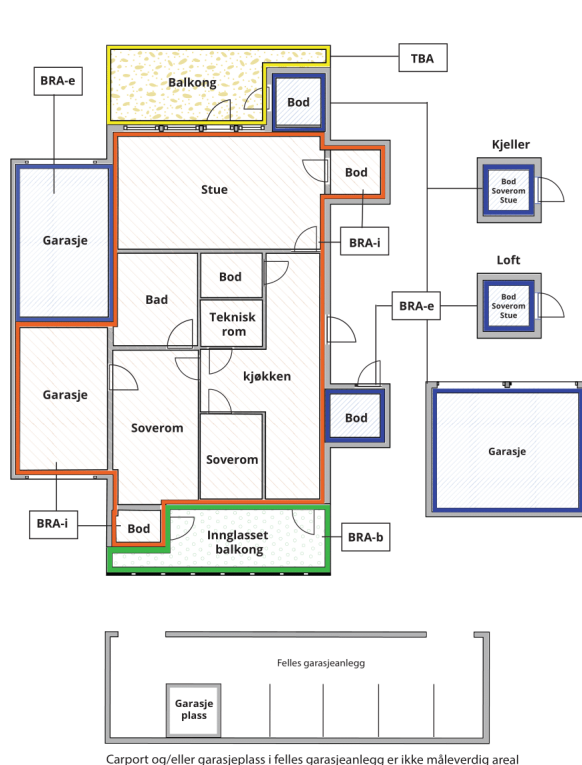
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	115			115	50		115
2 Etasje	44			44	7	14	58
Kjeller	100			100			100
SUM	259				57	14	273
SUM BRA	259						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, entré m trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, stue, kjøkken		
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue, gang, soverom, bad, teknisk rom, lagerrom, bod, matbod		

Kommentar

Arealer målt ved befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgraderinger utført i regi av forsikring etter vannlekkasje på toalett hovedplan.

Kårbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	86			86	47		86
2 Etasje	44			44		19	63
Kjeller	18			18		10	28
SUM	148				47	29	177
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré m trapp, stue, stue 2, kjøkken, bod, gang m trapp til kjeller, bad, vaskerom		
2 Etasje	Trapperom / gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2, kott 3, kott 4		
Kjeller	Teknisk rom / lager		

Kommentar

Arealer målt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Morten Lie	Takstingeniør
	Ole Bjørnar Sommerstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	43	1		0	316990.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nyveien 54							
Hjemmelshaver							
Sommerstad Ole Bjørnar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gårdstun beliggende vest for Tolga sentrum med gangavstand til de fleste fasiliteter. Tunet ligger på en høyde hvor det er meget flott utsikt og solgang.

Adkomstvei

Felles adkomstvei med grusdekke hvor det er avkjørsel opp til tunet hvor det er god plass for parkering og ferdsel

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann hvor det er montert vannmålere i begge boligene.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Eiendommen er del av landbrukseiendom. Pent opparbeidet gårdstun hvor det er plen, hageanlegg og romslig gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport er del av landbrukstakst og begge rapporter skal sees i sammenheng og er er å anse som et samlet dokument. Undertegnede er engasjert av Alvdal Takst som utfører landbrukstaksten. Denne rapport beskriver kun Våningshus og kårbolig. Se landbrukstakst for opplysninger om de andre bygningene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*