

Tilstandsrapport

📍 Joger Hansens veg 2, 2280 GJESÅSEN

📖 ÅSNES kommune

gnr. 39, bnr. 316

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20580-1891

Eiendomsverdi ref nr: TG1282

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

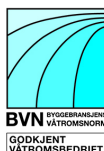
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.



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.

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 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

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein og shingel fra de respektive byggeår. Metalltakplater med ukjent alder over entre. Ukjent med undertak på det meste, men undertak av papp over entre. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag av metall rundt pipe. Beslag er fra byggeår. Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt. Teglfasade på en vegg mot veranda. Takkonstruksjon av sperrer og mulig takstoler. Kaldt loft som i hovedsak er isolert med flis. Det er lagt sponplategulv på deler av loft. Vinduer i hovedsak av tre med isolerglass, ett vindu med blyglass. Vinduer er av varierende aldre, eksempler er 1991, 2007, 2012, 2014 og noen av eldre dato uten synlig merking. Entredør med isolerglass fra 1987. Verandadør med isolerglass fra 2014. Sidehengslede porter til kjeller. Veranda med ukjent type punktfundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner i malt utførelse. Inntrukket del med teppe på betonggulv. Veranda ved entre er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken. Ukjent med frostsikring. Bygget av trekonstruksjoner i malt utførelse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med lakkert tregulv og laminat på gulv, trepanel, brystningspaneler og tapet på vegger og plater og trepanel i himlinger. Overflater er pusset opp over tid og har en normal tilstand for alder. Enkelte avvik finnes. Etasjeskiller i opprinnelig del av betong og gulv av tre i tilbygg, ukjent med oppbygging og isolering. Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Eldrev vedtakke i kjeller. Peis med innsats i stuen. Overflater i kjeller med gulv av betong i malt og ubehandlet utførelse, murvegger og betonghimling. Murt sokkel av lettklinker i ett rom. Det er kryperom uten adkomst på tilbygget del. Trapp til kjeller av tre med håndløper mot rommet, nederste del er av betong. Dører i kjeller av tre med speilfronter. normal stand for alder. Finerdører med pyntelister og formpressede dører med speilfronter i 1. etasje. Skyvedør til kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Gulv er tilnærmet flatt, noe lokalt fall rundt sluk. Sluk av plast. Membran på vegger i form av baderomsplater. Ukjent med membran på gulv, det kan ikke verifiseres tilslutning av membran til sluk. Innredning i rommet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Ventilering med elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og

vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med sluk Overflater med mosaikkfliser på gulv, trepanel på vegger og slett malt himling. Det er sluk av jern i rommet. Innredning med toalett og servantinnredning fra ca. 2007. Det er naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i hovedsak av kobber av eldre dato. Avløpsrør av soil og plast. Bunnledning av soil. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2020. Varmtvannsbereder fra 1985 med kapasitet på ca. 150 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg fra de ulike byggeår. Innmat i sikringsskap er skiftet i nyere tid. Sikringskap i entre med overspenningsvern, overbelastningsvern og jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra de respektive byggeår, ukjent løsning. Fundamentering med grunnmur og støpt plate på mark. Støttemurer ved inngang til kjeller. Det er hovedsakelig flatt terreng rundt boligen. Stikkledning for avløp fra byggeår, denne vil da normalt være av sementrør. Stikkledning for vann fra 1970-tallet. Privat kloakkanlegg i hovedsak fra byggeår, det er utført noe arbeid på anlegget på ett tidspunkt, men ukjent hva og når.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Utestue

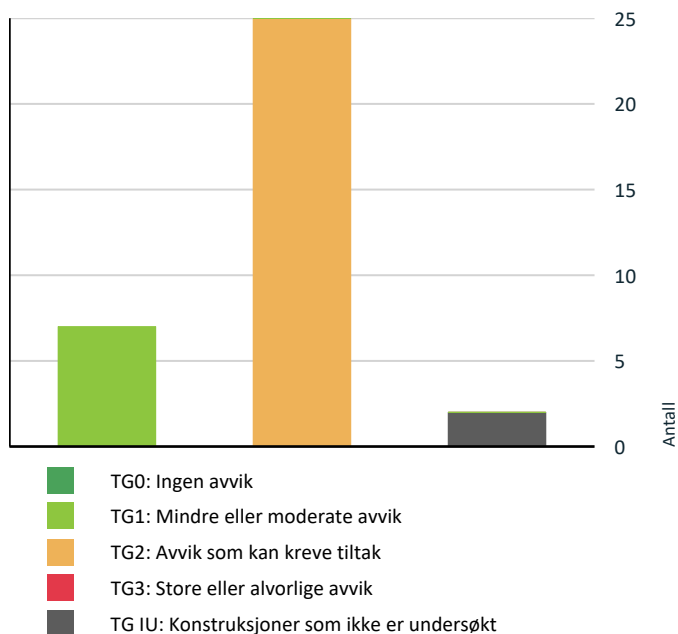
- Det foreligger ikke tegninger

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

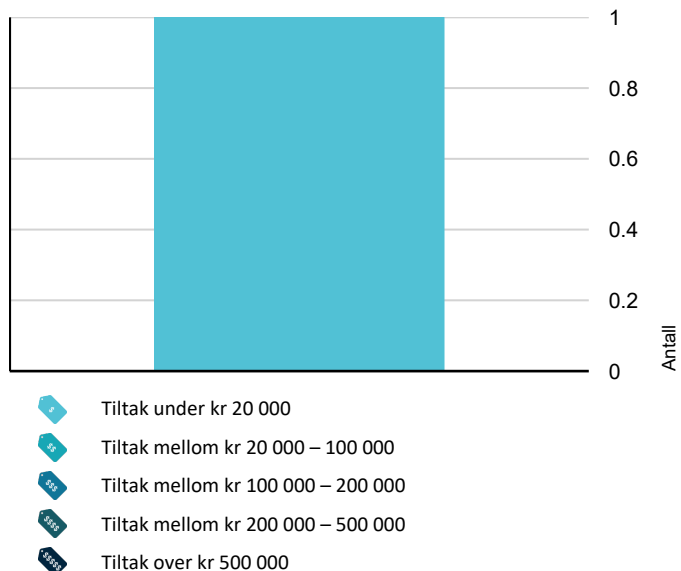
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom med sluk > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1960

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygget del med soverom og spisestue.
1984	Skiftet kjøkkeninnredning.
2007	Etablert nytt bad.
2007	Skiftet innmat i sikringsskap. Hovedsikring ble samtidig flyttet fra loft til skap i entre.
2020	Installert varmepumpe.
	I 2021 eller 2022 ble det skiftet utvendig kledning på vegg mot ett soverom på tilbygget del.
2024	Skiftet fasadekledning på deler a vegg mot Joger Hansens veg og rundt hjørnet til verandaen.
	Overflater er pusset opp flere ganger over tid.
	Flere vinduer er skiftet ut over tid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takstein og shingel fra de respektive byggeår. Metalltakplater med ukjent alder over entre. Ukjent med undertak på det meste, men undertak av papp over entre.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har passert forventet og anbefalt brukstid.

Takvinkel på tilbygget del er mindre enn hva som er anbefalt med denne type tekking.

Det er mosevekst på shingel.

Flere spiker står opp fra innfesting på takplater av metall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder bør det planlegges med utskifting av taktekking ila de nærmeste årene.

Tilstandsrapport



Mosevekst på shingel.



Plater av metall over entre.



Plater av metall over entre.



Undertak som er brettet opp på vegg har løsnet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag av metall rundt pipe. Beslag er fra byggeår.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis avskaling av maling.

Stedvis noen mindre frostspreng på taknedløp.

Forkantbeslag ved entre løsner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Skiftes normalt sammen med taktekingen.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt. Teglfasade på en vegg mot veranda.

Årstill: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omramminger rundt vinduer går stedvis helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt fare for slitasje og utvikling av råte.

Det er råte i flere kledningsbord over begge vinduer på vegg mot Kaptein Dreyers veg.

Det er begynnende råte i noen kledningsbord mot garasje.

Det ser ut som det ikke er kledning på en liten del over entre.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av enkelte overflater og utskifting av råteskadet kledningsbord.

Komplettering av kledning over entre.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råte i kledning over vindu.



Eksempel på råte i kledning mot garasje.



Omramming ført helt ned på vannbrett

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer og mulig takstoler. Kaldt loft som i hovedsak er isolert med flis. Det er lagt sponplategulv på deler av loft.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og avskaling av maling på vindskier.
Det er noe svai på konstruksjonen, dette er ikke unormalt.
Det er lite spalter for ventilering av loft.
Det er noen fuktmerker ved pipe, det er tørt ved befarings.
Det er ikke adkomst til loft over tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.
Følge med på om det er utvikling på fuktmerker ved pipe.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Noen fuktmerker ved pipe.



Oversikt fra loft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i hovedsak av tre med isolerglass, ett vindu med blyglass. Vinduer er av varierende aldre, eksempler er 1991, 2007, 2012, 2014 og noen av eldre dato uten synlig merking.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer har slitasje på overflater.

Vinduer fra før 2000 har passert halvparten av forventet brukstid.

Eldste vinduer er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater etter behov.

Det må forventes behov for utskifting av enkelte vinduer/glass i tiden som kommer.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Entredør med isolerglass fra 1987. Verandadør med isolerglass fra 2014. Sidehengslede porter til kjeller.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør nærmer seg forventet brukstid.

Slitasje på omramming på port.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av port.



Slitasje på omramming på port.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med ukjent type punktfundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner i malt utførelse. Inntrukket del med teppe på betonggulv. Veranda ved entre er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken. Ukjent med frostsikring. Bygget av trekonstruksjoner i malt utførelse. Noe slitasje, men normal stand for alder.

Årstall: 1960

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med lakkert tregulv og laminat på gulv, trepanel, brystningspaneler og tapet på vegger og plater og trepanel i himlinger. Overflater er pusset opp over tid og har en normal tilstand for alder. Enkelte avvik finnes.

Årstall: 1960

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i opprinnelig del av betong og gulv av tre i tilbygg, ukjent med oppbygging og isolering. Gulvhøyder er kontrollert i stuer.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Eldrev vedtakke i kjeller. Peis med innsats i stuen.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

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

Takk i kjeller har passert forventet brukstid og har ukjent tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.



Sotluke i kjeller.

TG-2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i kjeller med gulv av betong i malt og ubehandlet utførelse, murvegger og betonghimling. Murt sokkel av lettklinker i ett rom.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkle og grove overflater.

Det er saltutslag og avskalinger på gulv og vegger i de fleste rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.

Tilstandsrapport



Eksempel på saltutslag



Eksempel på avskaling på gulv.



Eksempel på avskaling på vegg

Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er kryperom uten adkomst på tilbygget del.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller av tre med håndløper mot rommet, nederste del er av betong.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

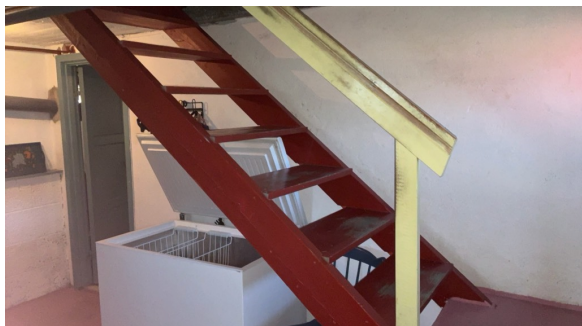
Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i kjeller av tre med speilfronter. normal stand for alder. Finerdører med pyntelister og formpressede dører med speilfronter i 1. etasje. Skyvedør til kjøkken.

Enkelte dører har noen mindre avvik, men normal stand for alder.

Årstall: 1960

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

Årstall: 1960

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og slett malt himling.

Årstall: 1960

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Gulv er tilnærmet flatt, noe lokalt fall rundt sluk.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast. Membran på vegger i form av baderomsplater. Ukjent med membran på gulv, det kan ikke verifiseres tilslutning av membran til sluk.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.
Rommet nærmer seg forventet brukstid for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning i rommet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilluft fra varm side.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Innredningen er i god stand for alder. Noe løs hengsel på dør under vask.

Årstall: 1960

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM MED SLUK

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater med mosaikkfliser på gulv, trepanel på vegger og slett malt himling. Det er sluk av jern i rommet. Innredning med toalett og servantinnredning fra ca. 2007. Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Det er stedvis bom i fliser.

Selv om det er sluk i rommet må ikke rommet forstås som et våtrom etter dagens standard. Det er ikke membran på gulv og vegger.

Innredninger har komponenter som nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i hovedsak av kobber av eldre dato.

Årstill: 1960

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.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av soil og plast. Bunnledning av soil. Stakepunkt i kjeller.

Årstill: 1960

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Stakepunkt i kjeller.



Stakepunkt i kjeller.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Årstall: 1960

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2020.

Årstall: 1960

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 1985 med kapasitet på ca. 150 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg fra de ulike byggeår. Innmat i sikringsskap er skiftet i nyere tid. Sikringsskap i entre med overspenningsvern, overbelastningsvern og jordfeilsautomater.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1960

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1960

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra de respektive byggeår, ukjent løsning.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er delvis ikke fuktsperre på grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering med grunnmurer og støpt plate på mark.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskalinger på grunnmur på tilbygg.
Det er noen sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av sprekker.



Eksempel på avskaling.



Eksempel på sprekke.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støttemurer ved inngang til kjeller.

Årstell: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge murer heller innover og har misfarging, avskaling og noen sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med større tiltak, men dersom det oppstår en større utvikling kan det bli nødvendig med riving og etablering av nye murer.



TG2 Terrenghold

Beskrivelse

Det er hovedsakelig flatt terreng rundt boligen.

Årstell: 1960

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

TG2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledning for avløp fra byggeår, denne vil da normalt være av sementrør. Stikkledning for vann fra 1970-tallet.

Årstell: 1960

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Privat kloakkanlegg i hovedsak fra byggeår, det er utført noe arbeid på anlegget på ett tidspunkt, men ukjent hva og når.

Årstall: 1960

Vurdering av avvik:

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

Kummer ligger nært annen infrastruktur med tanke på evt. etablering av nye spredegrøfter.

Konsekvens/tiltak

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



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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Oppført på midten på 1960-tallet.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Foldeport med elektrisk åpner. Garasje har betonggulv, plater på vegger og åpen himling. For øvrig er det i hovedsak åpne konstruksjoner innvendig. Bygget har innlagt strøm. Det er skjevheter på vegger flere steder. Det er eksempelvis stedvis råteskader på kledning.

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

Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Enkelt bygg med betydelig etterslep på vedlikehold.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Enkelt bygg med betydelig etterslep på vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	86			86	
1. etasje	117			117	35
SUM	203				35
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Garasje og flere kjellerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, trapperom, stue, spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom med sluk		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport har ikke målbart areal. Grunnflate er ca. 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget har ikke målbart areal. Grunnflate er ca. 10 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Enebolig	117	86
Garasje	0	41
Utestue	0	0
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	39	316		0	1622.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Joger Hansens veg 2

Hjemmelshaver

Skjæret Gunvor Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Kaptein Dreyers veg på Sønsterud. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer og småhusbebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 8 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Joger Hansens veg.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Steinbelagt innkjøring og parkeringsplass. Hage med plen rundt boligen. Diverse beplantning med trær, busker og blomsterbed. Gjerde og hekker rundt deler av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/TG1282>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon