

Tilstandsrapport



Enebolig



Sønsterudveg 15 , 2280 GJESÅSEN



ÅSNES kommune



gnr. 39, bnr. 421

Sum areal alle bygg: BRA: 336 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 20580-1865

Referansenummer: OW9441

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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, skjønssaker 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall og undertak av papp. Tekking er dekket av snø på tidspunkt for befaring.
Takrenner, nedløp og beslag av metall fra de respektive byggeår.
Helbeslått pipe.
Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trekledning. Noe gjenstående tømmermannskledning og tegl på fasader på tilbygget entre. Kledning er montert utenpå underliggere fra den opprinnelige kledningen, det er kun lufting av kledning i spalte mellom underliggere.
Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med spalter i gesimser, fremstår noe små.
Vinduer i hovedsak av tre med isolerglass av nyere dato, eldre vindu med enkelt glass i garasje.
Vinduer med isolerglass er ut fra merking i hovedsak fra perioden 2013-2021, fra byggeår i tilbygget entre. Det er opplyst at det er selvvaskende vinduer på side mot garasje.
Entredør med sidefelter med glass fra byggeår. Verandadør med isolerglass av nyere dato. To stk. foldeporter til garasjer av nyere dato. Det er elektrisk åpner på en port.
Veranda er dels bygget innover betongdekke over garasje med tekking av papp over betong. Øvrig del er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken, ukjent med frostsikring.
Gulvkonstruksjon av tre og rekkverk av PVC.
Terrasse med ukjent fundamentering. Bygget i trekonstruksjoner.
Terrengtrapp av stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser, laminat og parkett på gulv, tapet, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater i himlinger.
Etasjeskiller på opprinnelig del av betong og av tre på tilbygget del, ukjent med oppbygging og isolering.
Pipe i tilbygg av elementer med sotluke i garasje. Pipe i opprinnelig del av teg, med sotluke i garasje. Peis med innsats i tilbygget stue.
I kjeller er det overflater med gulvbelegg, laminat og teppe på gulv, malt mur, MDF-plater og trepanel på vegger og malt betong og takessplater i himlinger. Det ligger gulvbelegg under teppe, ligger løst. Ukjent oppbygging under laminat, mulig oppforet tregulv. Det er i flere rom utforede vegger mot terreng.
Garasje i tilbygget del med malt betonggulv, malte murvegger og malte plater i himling. Enkle og grove overflater tilpasset bruken.
Garasje i opprinnelig del med malt betonggulv, malte murvegger og malt betonghimling. Enkle og grove overflater tilpasset bruken.
Det er et lite kryperom uten adkomst under deler av soverom i tilbygget entre.
Trapp til kjeller av tre uten rekkverk eller håndløper. Trapp uten rekkverk i entre.
Innvendige dører av tre med speilfronter og med slette finerfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Våtrommet er etablert når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og malt trepanel i himling. Fliser på gulv. Vannbåren varme i gulv. Hoveddel av gulv er tilnærmet flatt, fall på over 1:50 i dusjsonen. Det er høy oppkant ved dør, ukjent hvordan membran evt. er utført i oppkanten. Sluk av plast. Membran i form av

smøremembran. Det kan ved inspeksjon i sluk ses delvis tegn til tilslutning mellom sluk og membran. Rommet er innredet med vask, toalett og åpen dusjløsning. Det er forberedt med avløp til vask ved siden av dusj. Ventilering med elektrisk styrt vifte.

Bad

Bad er renoveret når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og malt trepanel i himling. Fliser på gulv. Det ligger både vannbårenvarme og elektriske varmekabler i gulv. Første del av gulv er flatt, deretter svakt fall på under 1:100 inn mot dusj. Fall på gulv i dusjsonen på under 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 10 mm. Sluk av plast. Membran i form av smøremembran, det kan ses mansjett i tilslutning til klemring på sluk. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning, speil med veggskap og toalett. Ventilering med elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av tre, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert platetopp og stekeovn, avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran på bad/vaskerom i kjeller.
Vannrør er delvis av kobber fra byggeår. Det er lagt opp nyere rør av metall på vaskerom/bad og til bodrom i kjeller. Rør av plast (rør i rør) til bad, koblet fra metallrør i rom uten sluk.
Bunnledning av soil. Avløpsrør av soil og plast. Stakepunkt i kjeller. Det er i hovedsak naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2021.
Sentralstøvsuger av eldre dato.
Varmesentral fra 2004. Benyttes til fyring med strøm.
Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter.
Koblet til strøm med stikkontakt.
Vannbåren varme med kobberrør og radiatorer fra byggeår.
Boligen har dels åpent og dels skjult lagt elektrisk anlegg.
Sikringsskap i trappegang med overbelastningsvern og jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Fuktsperre på grunnmur og drenering fra ca. 2016.
Fundamentering med grunnmurer, mellom garasjeporter er grunnmur kledd med grunnmursplater.
Støttemurer av betongstein.
Stikkledninger fra byggeår.
Det er nedgravet oljetank av glassfiber på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

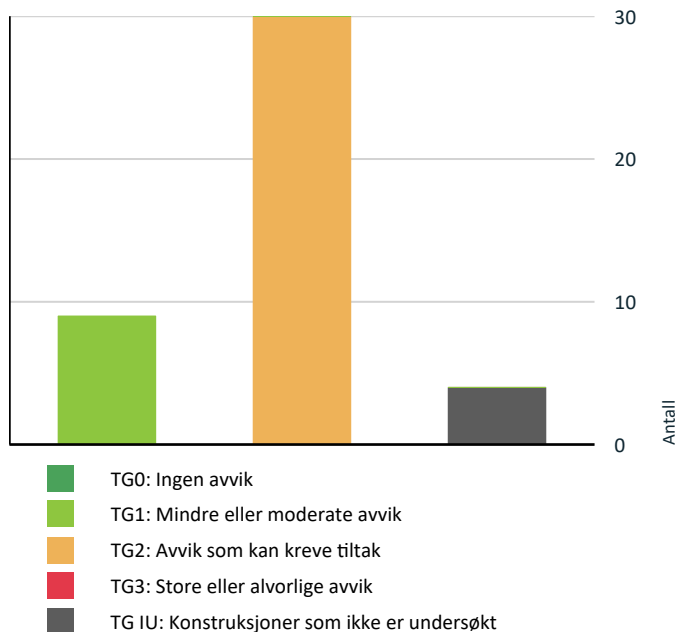
Det er avvik i disponering av enkelte arealer i kjeller.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [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](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! 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

1968

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygget stue.
1991	Tilbygget del med entré.
	Skiftet kjøkkeninnredning. Utført på slutten av 1990-tallet.
2001	Skiftet fasadekledning. Årstall er ca.
2004	Skiftet sentralfyr.
2006	Skiftet taktekking, inkludert undertak og lekter. Utført i privat regi. Årstall er ca.
	Lagt parkett på gulv og montert MDF-plater på vegger i peisestue. Utført for 10-15 år siden.
2011	Renovert bad i 1. etasje.
2011	Etablert vaskerom/bad i kjeller.
2016	Lagt ny fuktsperre og drenering rundt boligen. Utført i privat regi. Årstall er ca.
	Skiftet de fleste vinduer i perioden 2013-2021. Utført av innleid foretak.
2021	Installert luft til luft varmepumpe.
	Bygget ny veranda. Utført av innleid foretak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takplater av metall og undertak av papp. Tekking er dekket av snø på tidspunkt for befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra de respektive byggeår. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner etc. er delvis dekket av snø.

Det kan ses at det er avskaling på beslag.

Det er frostspreng på flere taknedløp.

Stedvis misfarginger.

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.

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng for å unngå lekkasjer og fuktpåkjenning på fasader.



Eksempel på avskaling på beslag.



Eksempel på frostspreng på taknedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Fasader er kledd med liggende trekledning. Noe gjenværende tømmermannskledning og tegl på fasader på tilbygget entre. Kledning er montert utenpå underliggere fra den opprinnelige kledningen, det er kun lufting av kledning i spalte mellom underliggere.

Det er slitasje på omramminger flere steder.

Avskaling av maling på flere vannbrett av tre.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med spalter i gesimser, fremstår noe små.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Loft er ikke inspisert da det ikke er loftsluke med stige.
Stedvis slitasje på vindskier.
Råte i vindski på ett sted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på vindskier og utskifting av råteskadet treverk.



Spalte for lufting er liten, kan medføre kondens.



Råte i vindski

TG 1 Vinduer

Vinduer i hovedsak av tre med isolerglass av nyere dato, eldre vindu med enkelt glass i garasje.
Vinduer med isolerglass er ut fra merking i hovedsak fra perioden 2013-2021, fra byggeår i tilbygget entre. Det er opplyst at det er selvvaskende vinduer på side mot garasje.
Vindu i garasje har slitasje og avskaling i kitt. Er modent for utskifting.
Vinduer i tilbygget entre er nær forventet brukstid.



Avskaling av kitt på vindu i garasje.

TG 1 Dører

Entredør med sidefelter med glass fra byggeår. Verandadør med isolerglass av nyere dato. To stk. foldeporter til garasjer av nyere dato. Det er elektrisk åpner på en port.
Entredør nærmer seg forventet brukstid og har noe slitasje og bruksmerker.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er dels bygget innover betongdekke over garasje med tekking av papp over betong. Øvrig del er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken, ukjent med frostsikring. Gulvkonstruksjon av tre og rekkverk av PVC.
Terrasse med ukjent fundamentering. Bygget i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mye av overflater er dekket av snø. Det er stedvis slitasje på overflater på søyler og gulv. Det er noe begynne de råte i stolper til høyre og venstre. Omfanget er lite og det er ikke behov for tiltak. Det er derfor benyttet TG2 i stedet for TG3.

Terrasse: Dekket av snø i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Foreløpig er det kun behov for vedlikehold av overflater ut fra hva som er synlig på befarings.



Tekking med papp under veranda.



Begynnende råte i søyle.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

TG 1U Utvendige trapper

Terrengtrapp av stein. Dekket av is og snø.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med fliser, laminat og parkett på gulv, tapet, trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater i himlinger. Helhetlige overflater med en normal slitasje for alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller på opprinnelig del av betong og av tre på tilbygget del, ukjent med oppbygging og isolering. Gulvhøyder er kontrollert i tilbygget stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i tilbygg av elementer med sotluke i garasje. Pipe i opprinnelig del av teg, med sotluke i garasje. Peis med innsats i tilbygget stue.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekker i fuger mellom teglstein flere steder rundt om.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.



Sotluke i garasje i tilbygget del.



Eksempel på område med sprekk i fuger.



Eksempel på område med sprekk i fuger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er det overflater med gulvbelegg, laminat og teppe på gulv, malt mur, MDF-plater og trepanel på vegger og malt betong og takessplater i himlinger. Det ligger gulvbelegg under teppe, ligger løst. Ukjent oppbygging under laminat, mulig oppforet tregulv. Det er i flere rom utforede vegger mot terreng.

Garasje i tilbygget del med malt betonggulv, malte murvegger og malte plater i himling. Enkle og grove overflater tilpasset bruken. Garasje i opprinnelig del med malt betonggulv, malte murvegger og malt betonghimling. Enkle og grove overflater tilpasset bruken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen mindre sprekker i gulv i garasje.

Mye av overflater på vegger i garasjer er dekket av gjenstander.

Oppforede tregulv og utforede vegger mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot terreng, men utforing av vegg er for smal til at fuktmåling kan utføres. Konstruksjonen er ikke isolert.

Det er saltutslag i randsoner på gulvbelegg flere steder. Dette er ikke unormalt på kjellergulv med såpass tett gulvoverflate som gulvbelegg. Forholdet skyldes kapillært oppsug av fukt som finner vegen videre opp i rommet og fordampes der hvor gulvbelegg slutter, salter fra vannet blir liggende igjen.

Mye av vegger er dekket av gjenstander.

Det kan stedvis ses saltutslag og avskaling nederst på vegger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

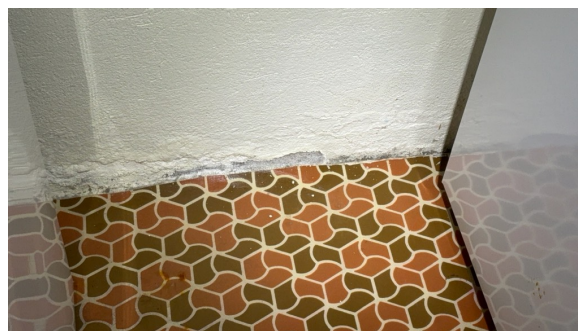
- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Når det skal skiftes overflater på gulv anbefales det endring av løsning til en mer diffusjonsåpen løsning. Dette kan hjelpe slik at saltutslag på gulv unngås.



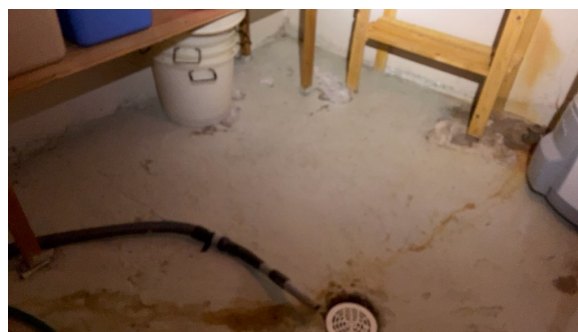
Saltutslag under gulvbelegg.



Saltutslag og avskaling nederst på vegg.



Saltutslag flere steder langs kant på gulvbelegg.



Gulv på bodrom.

TG IJ Kryp Kjeller

Det er et lite kryperom uten adkomst under deler av soverom i tilbygget entre.

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.

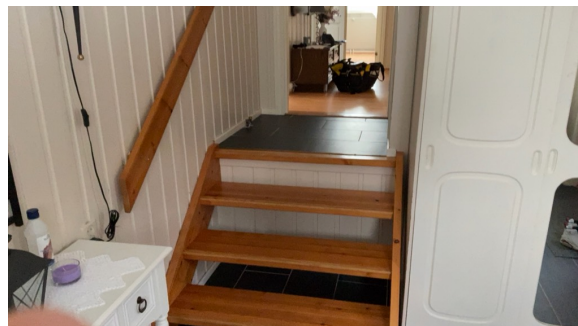
TG 1 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre uten rekkverk eller håndløper. Trapp uten rekkverk i entre.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.



Trapp i entre.

Innvendige dører

Innvendige dører av tre med speilfronter og med slette finerfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og bruksmerker på noen dører.
Flere dører tar i mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av enkelte overflater.
Justering/tilpasning av noen dører.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er etablert når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennomslag av kvist i himling.
Bom i to fliser nederst på vegg i dusj, foreløpig ikke riss i fuger.
Støtskade på en flis ved dør.
Det er observert flere maur på rommet. Det opplyses at dette tidligere ikke er observert av eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.
Evt. bekjempelse av maur ved behov.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Vannbåren varme i gulv. Hoveddel av gulv er tilnærmet flatt, fall på over 1:50 i dusjsjonen. Det er høy oppkant ved dør, ukjent hvordan membran evt. er utført i oppkanten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gulv har delvis et svakt fall mot døren.

Det sprekker opp i silikonfuger mot gulv i dusj.

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.

Utskifting av silikonfuger som løsner/sprekker.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membran i form av smøremembran. Det kan ved inspeksjon i sluk ses delvis tegn til tilslutning mellom sluk og membran.

Vurdering av avvik:

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

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

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.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vask, toalett og åpen dusjløsning. Det er forberedt med avløp til vask ved siden av dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som er nær halvparten av forventet brukstid.

En dusjdør mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt. montering av dusjdør.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er renovert når TEK 10 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss i hardfuger ved borde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det ligger både vannbårenvarme og elektriske varmekabler i gulv. Første del av gulv er flatt, deretter svakt fall på under 1:100 inn mot dusj. Fall på gulv i dusjonen på under 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 10 mm.

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/reduisert 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.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membran i form av smøremembran, det kan ses mansjett i tilslutning til klemring på sluk.

Vurdering av avvik:

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

Utførelse av membran er ikke dokumentert.

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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med åpen dusløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning, speil med veggskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som er nær halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av tre, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med integrert platetopp og stekeovn, avsatt plass til

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på overflater.

Ujevn skjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran på bad/vaskerom i kjeller. Vannrør er delvis av kobber fra byggeår. Det er lagt opp nyere rør av metall på vaskerom/bad og til bodrom i kjeller. Rør av plast (rør i rør) til bad, koblet fra metallrør i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Aldersbetraktning gjelder for eldre kobberrør.

Rør i rør er ikke avsluttet slik at evt. lekkasjevann renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk.

TG 2 Avløpsrør

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

Tilstandsrapport

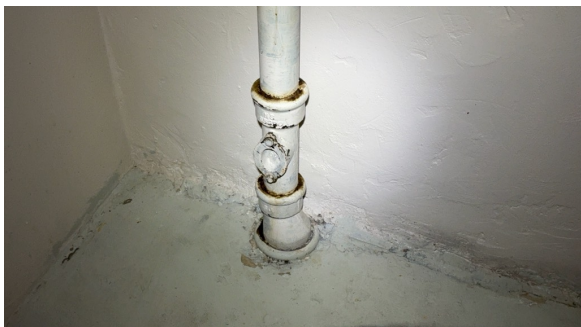
Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for rør av soil.

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

! TG 1 Ventilasjon

Det er i hovedsak naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.
Det er ikke observert ventiler i tilbygget stue.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2021.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Sentralstøvsuger av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

! TG 2 Varmesentral

Varmesentral fra 2004. Benyttes til fyring med strøm.

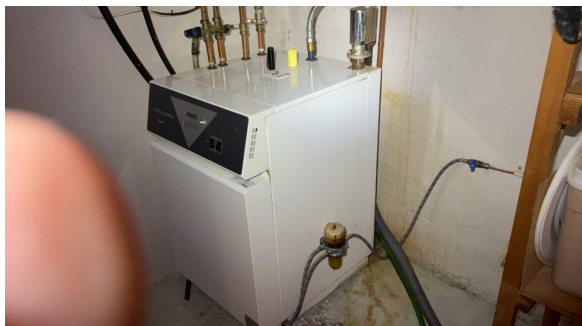
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

ⓘ TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med kobberrør og radiatorer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget er av vesentlig alder og det må forventes at behov for tiltak plutselig kan oppstå.

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.

Boligen har dels åpent og dels skjult lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i trappegang med overbelastningsvern og jordfeilsautomater.

Det er opplyst at det ble utført offentlig el-tilsyn på boligen for ca. 3 år siden uten at det ble registrert avvik. Dette er imidlertid en stikkprøvebasert kontroll som ikke kan benyttes for fastsetting av tilstand på hele det elektriske anlegget.

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.

Noe oppgradering over tid.

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Delvis. Det foreligger samsvarserklæring for installering av opplegg for elbil-lader og for ombygging av inntak, nytt utvendig skap og opplegg til sentralfyr.

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 varmtvannsbereder, 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?

Ja

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

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Fuktsperre på grunnmur og drenering fra ca. 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsperre på grunnmur har ikke klemt avslutning.

Ut fra alder så skal dreneringen normalt ha god funksjon dersom utførelsen er god. Det er tegn til fuktpåkjenninger i form av avskaling nederst på vegger i kjeller, det kan av undertegnede ikke konkluderes om det har vært/ikke vært utvikling av dette etter at dreneringen ble skiftet. Selv om dreneringen er fungerende så kan det allikevel fremkomme fuktpåkjenninger på gulv og nederst på vegger som følge av kapillært opptrekk, dette er normalt på boliger av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med større tiltak ut fra observasjoner på befaring, men det anbefales at det etableres klemt avslutning på fuktsperren.



Det er ikke klemt avslutning på fuktsperre.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmurer, mellom garasjeporter er grunnmur kledd med grunnmursplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis avskaling og mindre sprekker i overflater på utside.
Gjennomgående sprekk i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av sprekker.



Eksempel på slitasje og sprekk i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemurer av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Støttemurer var delvis dekket av snø.
Murer har stedvis lokal utgliding, ikke store avvik foreløpig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.



TG 1U Terrenghforhold

Terreng var dekket av snø på befaring.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

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.

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 Oljetank

Det er nedgravet oljetank av glassfiber på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tanken er ikke sanert.

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.



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



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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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 er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

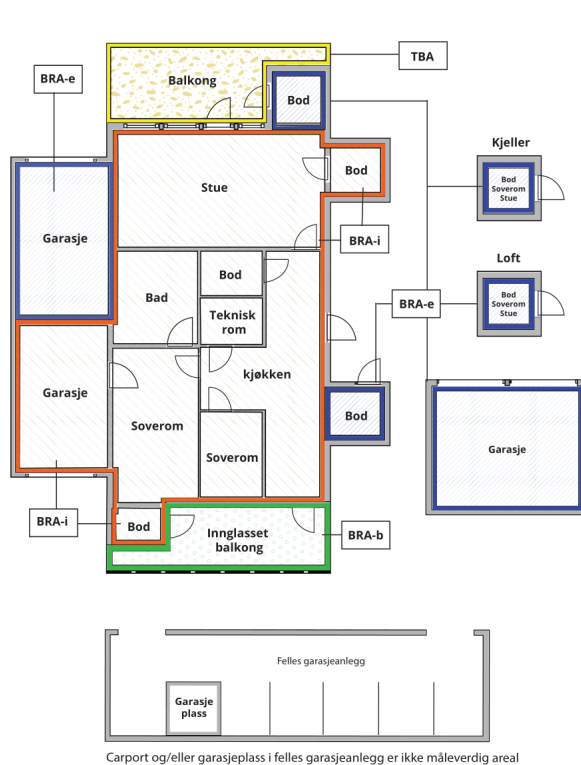
Hva er måleverdig areal?

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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	86	43		129	
1. etasje	147			147	61
SUM	233	43			61
SUM BRA	276				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Bad/vaskerom, garasje 2, trapperom, gang, soverom, soverom 2, bod	Garasje 1	
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, trapperom, gang, stue 1, stue 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er avvik i disponering av enkelte arealer i kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er målt opp fra utsiden og kan avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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	188	88
Garasje	0	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	39	421		0	1784.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sønsterudveg 15

Hjemmelshaver

Jakobsen Helge Eivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ytterkanten av et mindre boligfelt på Kjellmyra. Omgivelsene består i hovedsak av småhusbebyggelse, landbruksarealer og skogsarealer. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 5 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Tradisjonelt garasjebygg som er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Videre oppført av trekonstruksjoner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.