

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Østre Gjesåsveg 517 , 2280 GJESÅSEN

 ÅSNES kommune

 gnr. 50, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20580-1898

Eiendomsverdi ref nr: LV9411

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

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, 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.

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 bygningsakkyndig, 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 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 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: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med sementtakstein. Ukjent undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk, ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusinger på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Flere korer som er kledd med tregulv og trepanel, en med åpne konstruksjoner. Vinduer delvis av tre med enkle glass og varerammer og delvis med isolerglass. Vinduer med enkle glass og varerammer er fra byggeår. Vinduer med isolerglass er fra 1980-tallet og 2008. Entredører av tre med to lag enkle glass. Balkongdør med isolerglass fra 1980-tallet. Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med trestolper og bygget i trekonstruksjoner. Tekking av tak med papp. Hovedveranda ser ut til å være fundamentert på grunnmur. Ukjent med frostsikring. Bygget av trekonstruksjoner. Balkong med aluminiums-/blygulv og eternitplater på rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med lakkert tregulv og gulvbelegg på gulv, tapet og ulike paneler på vegger og trepanel og plater i himlinger. Etasjeskillere av tre, ukjent med oppbygging og isolering. Pipe av tegl med sotluker i kjeller. Eldre vedovn for matlaging i kjeller. Vedovn av eldre dato i stue. Vedovn av eldre dato i 2. etasje. Råkjeller med i hovedsak betonggulv, murvegger og murpuss på vegger og trepanel i himlinger. Ett rom har utforede vegger mot terreng som er kledd med trekledning. Det er kryperom uten adkomst under tilbygget del. Trapp til kjeller av tre med håndløper. Trapp til 2. etasje av tre. Dører i kjeller av tre med speilfronter. Dører i 1.- og 2. etasje i hovedsak med finerfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje
Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, trepanel på vegger og trepanel i himling. Innredet med dusjkabinett, servtinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin. Sluk av plast med klemring. Det er tilnærmet flatt gulv.

Bad i 2. etasje

Overflater med fliser på gulv, fliser og tegl på vegger og takessplater i himling. Innredet med badekar, toalett og servantinnredning. Naturlig ventilering. Sluk av plast. Fall på gulv på ca. 1:100, noe varierende.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av eldre dato med slette fronter, benkeplate av tre og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran i kjeller. Vannrør i hovedsak av kobber av eldre dato. Rør av plast (rør i rør) fra kjeller til bad i 1. etasje og vannrør av metall inne på bad i 1. etasje.

Avløpsrør og bunnledninger dels av plast av nyere dato og dels av soil.

Naturlig ventilering med vegg og vindusventiler.

Luft til luft varmepumpe av eldre dato.

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

Benk med vask og dusj i kjeller.

Trykktank av eldre dato. Pumpe i brønn.

Varmtvannsbereder av noe eldre dato med kapasitet på ca. 200 liter.

Koblet til strøm med stikkontakt.

Boligen har åpent lagt elektrisk anlegg, delvis av vesentlig alder.

Sikringskap med automatsikringer og noen jordfeilsbrytere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning for drenering.

Fundamentering med grunnmur.

Det er noe varierende terrengforhold, stedvis flatt.

Ukjent alder på stikkledning for vann, kan være fra byggeår.

Stikkledning for kloakk fra byggeår, normalt vil det være av sementrør.

Eiendommen har felles privat kloakkanlegg sammen med fire andre eiendommer. Anlegget er fra byggeår.

Eiendommen har egen slamavskiller og det er felles gråvannsystem.

I 2026 er det satt ned ny kum (kum nr 2), lagt nytt rør mellom kum 1 og 2 og lagt nytt rør fra kom 2 og videre ca. 14 meter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

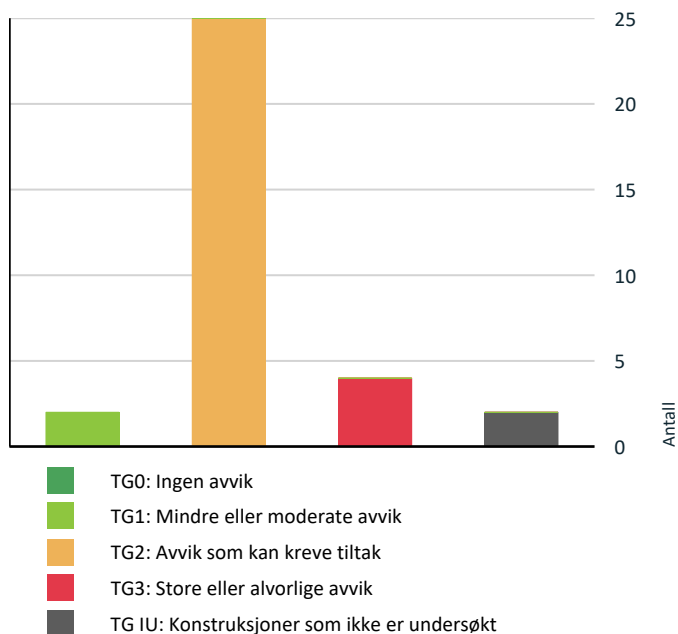
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

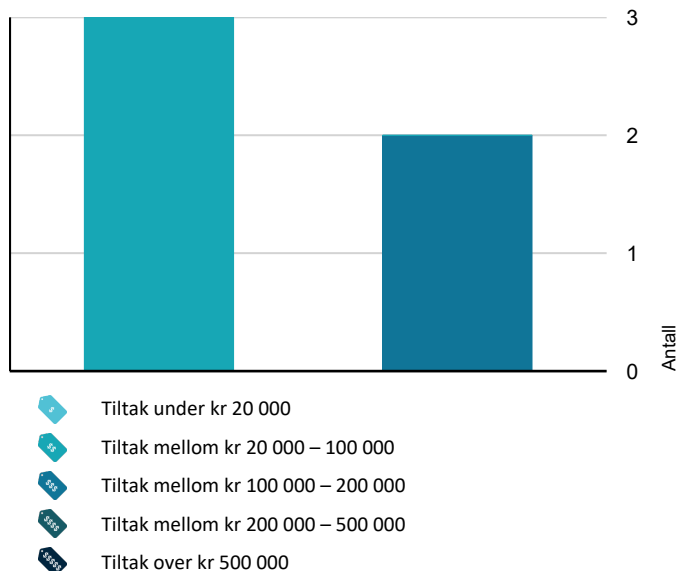
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelse 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. 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 skjønsmessige 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 tomme stokk. 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 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 - 2 - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1949

Anvendelse

Standard

Innholdsmessig normal boligstandard, men av vesentlig alder.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og behov for oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

Innredet tilbygget del i 1. etasje til soverom og bad. Utført antagelig mellom 2007 og 2010. Bygget på veranda samtidig.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sementtakstein. Ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis mye mosevekst på tekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Eksempel på mosevekst.



Eksempel på mosevekst.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

Vurdering av avvik:

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

Det er frostspreng på nedløpsrør.

Stedvis avskaling av maling på bygningsdeler.

Forkantbeslag mangler på ett sted.

Det er noen steder utett mellom vindu og vannbrettbeslag.

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 komplett utskifting sammen med taktekkingen.

Komplettering av vannbrettbeslag og tetting av overganger mot vinduer.



Frostspreng på nedløpsrør.



Det mangler forkantbeslag på ett sted.



Eksempel på utetthet mellom vannbrett og vindu.



Det er varierende utførelse av beslag på vannbrett.

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk, ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusinger på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasader har stedvis kraftig slitasje og avskaling av maling.

Det er noen steder svertesopp på fasader.

Råte på omramming og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring og vedlikehold av fasader.

Utskifting av råteskadet treverk.

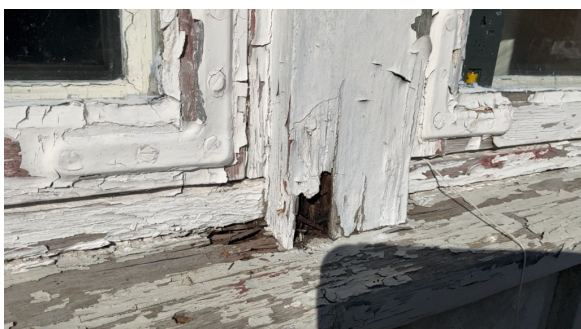
Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Råte på omramming og vannbrett.



Eksempel på slitasje.

! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Flere korer som er kledd med tregulv og trepanel, en med åpne konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Stedvis svertesopp på utvendige bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer delvis av tre med enkle glass og varerammer og delvis med isolerglass. Vinduer med enkle glass og varerammer er fra byggeår. Vinduer med isolerglass er fra 1980-tallet og 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer med enkle glass og varerammer har passert forventet brukstid, luftlekkasjer må forventes.

Vinduer fra 1980-tallet nærmer seg forventet brukstid.

Sprekk i glass på flere kjellervinduer.

Flere vinduer har slitasje på overflater og oppsprekking/avskaling av kitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer med enkle glass og varerammer modne for utskifting.

Ut fra alder må det forventes behov for utskifting av vinduer/glass på vinduer fra 1980-tallet i årene som kommer.

Vedlikehold av overflater på de vinduer som ikke skiftes.



Eksempel på slitasje.



Knust glass i kjellervindu.



Eksempel på slitasje og avskaling av kitt.

Dører

Beskrivelse

Entredører av tre med to lag enkle glass. Balkongdør med isolerglass fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Entredører har slitasje og tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

Balkongdør har kraftig slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og justering/tilpasning av entredører.

Utskifting av balkongdør.

Tilstandsrapport



Slitasje på entredør.



Slitasje og skade på balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygget veranda ved entre som er punktfundamentert med trestolper og bygget i trekonstruksjoner. Tekking av tak med papp. Hovedveranda ser ut til å være fundamentert på grunnmur. Ukjent med frostsikring. Bygget av trekonstruksjoner. Balkong med aluminiums-/blygulv og eternitplater på rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Det er mosevekst på tak. Misfarging og slitasje på overflater.

Hovedveranda: Slitasje på overflater. Noen skjevheter på konstruksjoner. Stedvis noe lokal råte på rekkverk. Løs innfesting av rekkverk. Råte i gulvbord.

Balkong: Eternit inneholder asbest og krever spesialbehandling ved håndtering. Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda ved entre: Utskifting av takteking og vedlikehold av overflater.

Hovedveranda: Vedlikehold av overflater. Utbedring av innfestinger. Evt. oppretting av konstruksjoner. Utskifting av råteskadet treverk.

Balkong: Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mosevekst på tekking over entre



Eksempel på råte i rekkverkskledning.



Eksempel på råte i gulvbord.



Eksempel på slitasje på overflater.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med lakkert tregulv og gulvbelegg på gulv, tapet og ulike paneler på vegger og trepanel og plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

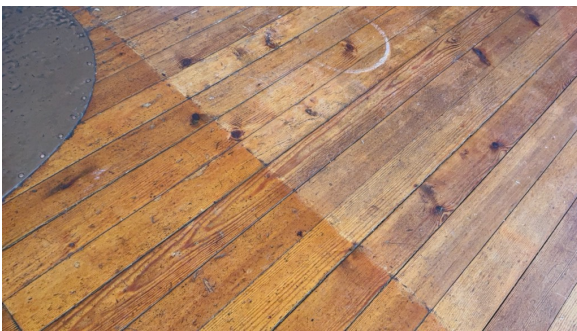
- Det er avvik:

Overflater har slitasje og fargeforskjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

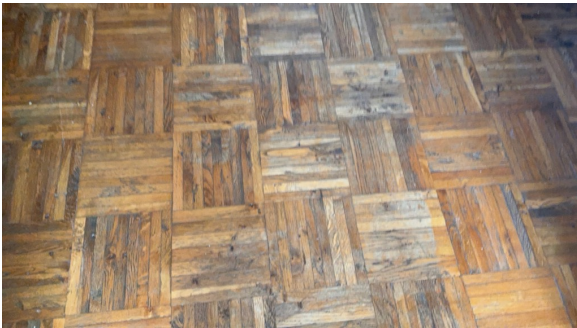
Fleire overflater fremstår som modne for oppussing.



Fargeforskjell på lakkert tregulv.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Enklere overflater på ett rom i 2. etasje, fuktmerker på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av tegl med sotluker i kjeller. Eldre vedovn for matlaging i kjeller. Vedovn av eldre dato i stue. Vedovn av eldre dato i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis avskaling og riss på pipe og brannmur.

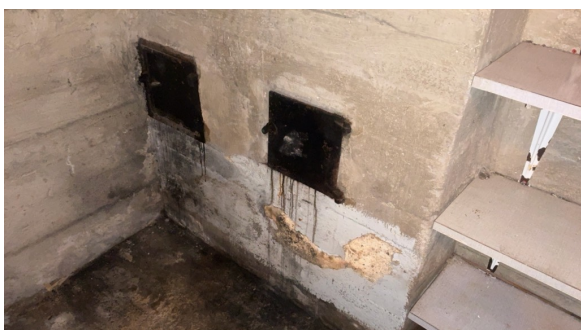
Ildsteder er av vesentlig alder og avvik kan finnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av overflater.
Nærmere kontroll/testing av ildsteder.



Sotluker i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Råkjeller med i hovedsak betonggulv, murvegger og murpuss på vegger og trepanel i himlinger. Ett rom har utforede vegger mot terreng som er kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er fuktpåkjenninger i kjeller med stedvis avskaling av maling og saltutslag på overflater.

Det er synlige fuktpåkjenninger og fuktmerker på utforede vegger mot terreng, skjulte skader må forventes.

Det er mugglukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør etableres en tilstrekkelig ventileringsløsning av kjeller.

Dersom disse tiltakene utføres så kan det vre mulig å unngå større kostnader med drenerende arbeider dersom kjeller kun benyttes til enkel lagring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

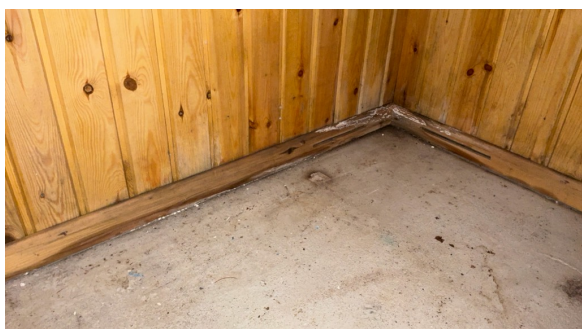
Tilstandsrapport



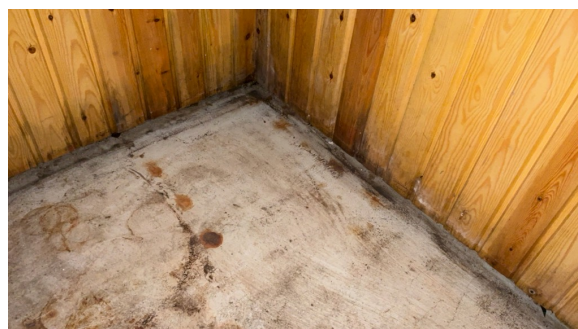
Eksempel på fuktpåkjenninger.



Eksempel på fuktpåkjenninger.



Eksempel på fuktpåkjenninger.



Eksempel på fuktpåkjenninger.

! TG 10 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er kryperom uten adkomst under tilbygget del.

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.

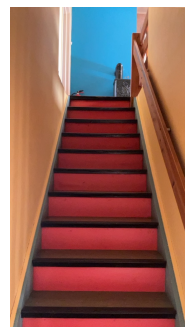
Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller av tre med håndløper. Trapp til 2. etasje av tre.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dører i kjeller av tre med speilfronter. Dører i 1.- og 2. etasje i hovedsak med finerfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: Slitasje på overflater. Mugvekst på noen overflater. Flere dørblad tar i karm.

1.- og 2. etasje: Flere dører har løse beslag. Det er noe slitasje på overflater. Noen dører tar i mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring og vedlikehold av overflater etter behov.

Justering og tilpasning etter behov.



Eksempel på løst beslag.



Eksempel på slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, trepanel på vegger og trepanel i himling. Innredet med dusjkabinett, servtinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin. Sluk av plast med klemring. Det er tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom.

Det er noe knirk i gulv.

Det er ikke membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet kan benyttes slik det er, men dette medfører fare for utvikling av skader avhengig av bruken.

For å oppnå et helhetlig våtrom må rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Overflater med fliser på gulv, fliser og tegl på vegger og takessplater i himling. Innredet med badekar, toalett og servantinnredning. Naturlig ventilering. Sluk av plast. Fall på gulv på ca. 1:100, noe varierende.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har passert forventet brukstid for våtrom. Det er ikke synlige tegn til bruk av membran og ut fra alder på rommet så er dette normalt ikke benyttet da den type produkter ikke fantes på tidspunktet.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Det er noe slitasje på overflater.

Stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet kan benyttes slik det er, men dette medfører fare for utvikling av skader avhengig av bruken.

For å oppnå et helhetlig våtrom må rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av eldre dato med slette fronter, benkeplate av tre og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og bruksmerker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Det er utetthet på overgang mellom ventilator og rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre utetthet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak og stoppekran i kjeller. Vannrør i hovedsak av kobber av eldre dato. Rør av plast (rør i rør) fra kjeller til bad i 1. etasje og vannrør av metall inne på bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det fuktighet ved en stoppekran, ukjent om dette er utetthet eller kondens. Det er stedvis korrosjon på skjøter, det drypper fra en rørskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vanninntak og stoppekran i kjeller.



Drypplekkasje fra skjøt.



Eksempel på korrosjon på skjøt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør og bunnledninger dels av plast av nyere dato og dels av soil.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Nyere del av avløpsør.



Nyere del av avløpsør.



Eldre del av avløpsør.



Eldre del av avløpsør.

TE2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med vegg og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrør i kjeller av eternit.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eternit inneholder asbest og krever spesialbehandling ved håndtering.



Ventilasjonsrør i kjeller av eternit.

TE2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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 1 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 1 - 2

Beskrivelse

Benk med vask og dusj i kjeller.

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 Andre VVS-installasjoner - 1 - 2 - 3

Beskrivelse

Trykktank av eldre dato. Pumpe i brønn.

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 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av noe eldre 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.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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 åpent lagt elektrisk anlegg, delvis av vesentlig alder. Sikringsskap med automatsikringer og noen jordfeilsbrytere.

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.

Ukjent.

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

Ukjent

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

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?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

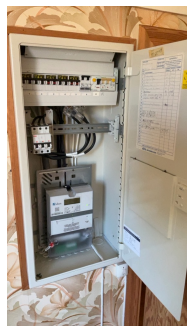
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent løsning for drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering med grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noen mindre sprekker i murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av sprekker.

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekker.



Eksempel på sprekker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er noe varierende terrengforhold, stedvis flatt.

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent alder på stikkledning for vann, kan være fra byggeår.
Stikkledning for kloakk fra byggeår, normalt vil det være av sementrør.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnenvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Stikkledninger er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har felles privat kloakkanlegg sammen med fire andre eiendommer. Anlegget er fra byggeår.
Eiendommen har egen slamavskiller og det er felles gråvannsystem.
I 2026 er det satt ned ny kum (kum nr 2), lagt nytt rør mellom kum 1 og 2 og lagt nytt rør fra kum 2 og videre ca. 14 meter.

Vurdering av avvik:

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

Følgende opplysning fremkommer i kommunens dokumenter:

"Åsnes kommune er i gang med opprydning i private avløpsanlegg i områdene rundt Gjesåssjøen. Dette fellesanlegget tilfredsstiller ikke dagens krav til avløpsanlegg, noe som medfører at det vil komme et framtidig krav fra Åsnes kommune om at avløpsanlegget må utbedres eller at det etableres en ny avløpsløsning."

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det vil bli nødvendig med ombygging av eksisterende anlegget eller etablering av nytt 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 befaringsstidpunktet. 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 innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

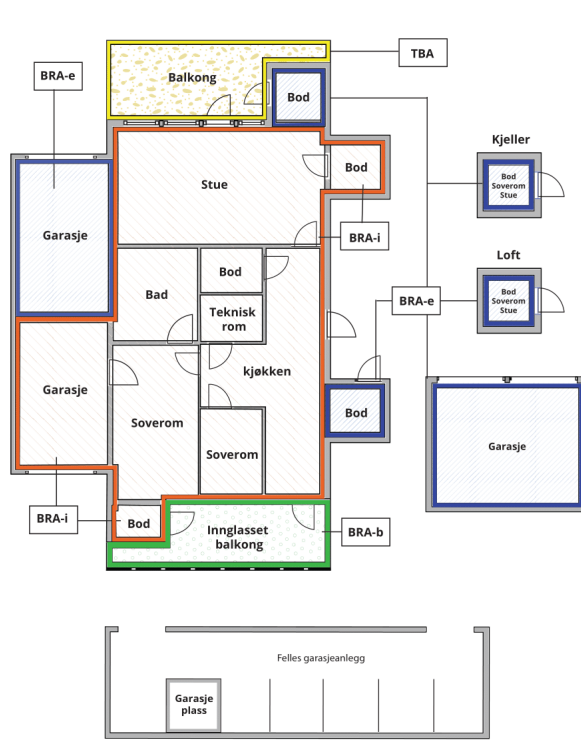
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindeling

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	62			62	
1. etasje	85			85	21
2. etasje	37			37	3
SUM	184				24
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere rom		
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, soverom, trapperom 1, trapperom 2, stue, spisestue		
2. etasje	Bad, gang, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Romfordeling

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

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	122	62
Uthus	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	50	59		0	2015.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østre Gjesåsveg 517

Hjemmelshaver

Ottesen Margot Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på østsiden av Gjesåssjøen med omgivelser bestående av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Sør-vestvendt utsikt mot Gjesåssjøen. Til Flisa sentrum er det ca. 10 km.

Adkomstvei

Adkomst med avkjøring fra Østre Gjesåsveg.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkeringsplass. Hage med len og diverse beplantning med trær og busker.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Modent for riving.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Modent for riving.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.