

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kneppkroken 17, 2270 FLISA

 ÅSNES kommune

 gnr. 117,117, bnr. 101,106, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 20580-1647

Referansenummer: ZQ6409

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
  
Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## 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.

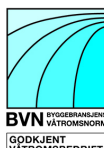
De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



### 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med sementtakstein fra byggeår. Ukjent med type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk fra byggeår. Det er ukjent med isolering, men normal utførelse på byggetidspunktet var isolering med steinull/mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende kledning. Det er lufting bak overligger, hovedsakelig tett med lusing. Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering av loft med spalter i gesimser og ventiler i gavler. Vinduer i kjeller med isolerglass fra 2024. Vinduer i 1. etasje med isolerglass av noe ulik alder, de fleste er fra byggeår. Entredør av tre av eldre dato. Verandadør med isolerglass fra 2024. Tett entredør av tre til kjeller. Hovedveranda er punktfundamentert ned på tresvill som ligger direkte på terreng. Ingen synlig frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Veranda ved entre er fundamentert med punkter ned på heller som ligger direkte på terreng. Ingen frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Utvendig kjellernedgang med trapp og vegger av betong. Lemmer av tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, tapet og trepanel på vegger og takessplater i himlinger. Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonen. Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn med brannplate av glass i stue. Enkel grovkjeller med betonggulv, vegger av lettklinker og trepanel i himlinger. Trapp til kjeller av tre med håndløper på vegg. Trapp til loft av tre med vegger på begge sider, håndløper på en side. Dører i kjeller av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje med slette finerfronter i malt utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Det er usikkert på hvilket tidspunkt bad ble istandsatt, men badet antas å være fra slutten av 1990-tallet. Fliser på vegger og takessplater i himling. Fliser er nylig malt. Fliser på gulv som er malt. Varmekabler i gulv. Det er hovedsakelig flatt gulv, fall på gulv på ca. 1:100 rundt sluk. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er på ca. 10 mm. Sluk av plast. Det er ukjent med membran, det er ikke synlig membran i tilslutning til sluk. Åpen dusjløsning med armatur på vegg, servantinnredning og toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Steinplate rundt pipe. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak i form av sandspiss i kjeller. Vannrør til bad av plast (rør i rør). Vannrør av plast til kjøkken. Mye av vannrør er skiftet, men hovedrør fra sandspiss til teknisk rom er tilsynelatende av eldre dato. Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Vannpumpe med trykktank fra 2024. Utslagsvask og vannkran av eldre dato. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2024. Koblet til strøm med fast punkt med bryter. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatisk hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilsautomater. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1. etasje. Det er brannslukker i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra 2019 og fuktspærre på grunnmur med klemt avslutning. Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur av lettklinker. Grunnmur er pusset og malt over terreng. Varierende terrengforhold, stedvis med svakt fall mot bygget. Stikkledning for avløp fra byggeår. Privat kloakkanlegg fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

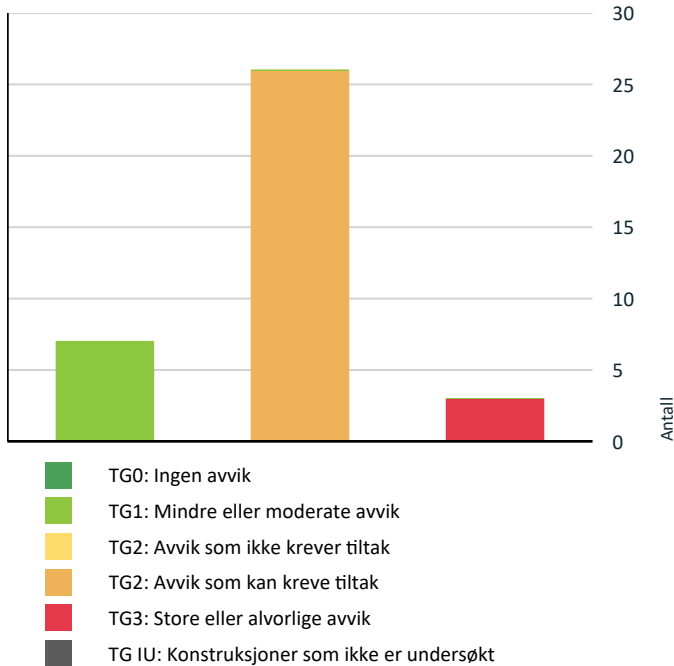
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

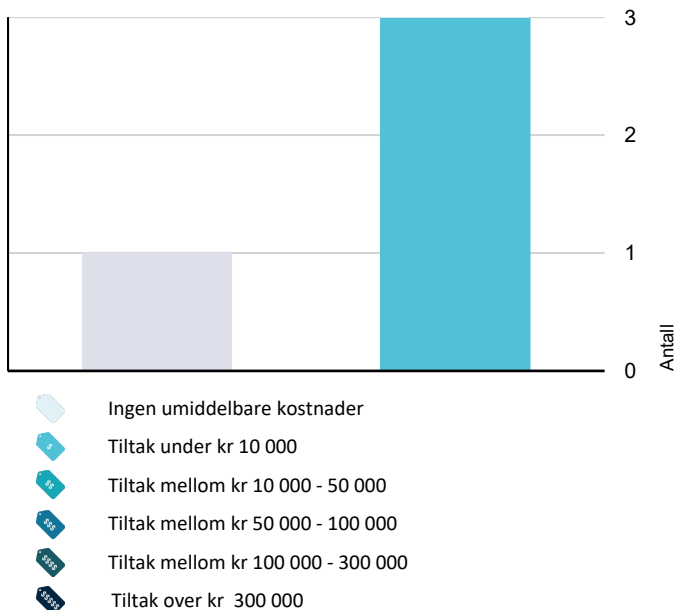
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. 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 tomrestokk. 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

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1968

### Standard

Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1999	Det ble ved forrige omsetning opplyst at det ble utført ombygging og oppgradering i 1999.
2019	Utført drenerende arbeider rundt boligen og montert utvendig fuktsperre på grunnmur.
2024	Kjøkken: Malt fronter, skiftet knotter, montert ny benkeplate. Bad: Malt fliser. Skiftet ut innredninger. Lagt ny himlingskledning. Installert avtrekksvifte og lagt nytt strømpopplegg på bad. Lagt opp nye vannrør fra kjeller til kjøkken. Lagt opp nye vannrør på teknisk rom i kjeller. Lagt nytt elektrisk opplegg på kjøkken. Skiftet elektriske panelovner og lamper. Lagt nytt elektrisk opplegg på ett soverom. Gjort oppgraderinger på det elektriske anlegget i kjeller. Skiftet verandadør. Skiftet kjellervinduer og ett vindu i 1. etasje. Skiftet gulv, malt vegger og lagt nye overflater på en vegg på soverom. Skiftet varmtvannsbereder. Satt ny sandspiss og installert ny vannpumpe og trykktank. Installert varmeovner ved vannrør i kjeller.
2016	Installert dagens kjøkkeninnredning. Lagt gulv i stue, kjøkken og gang. Installert vedovn i stue. Årstall er ca. og ble opplyst ved forrige omsetning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med sementtakstein fra byggeår. Ukjent med type 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 mosevekst på tekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Rengjøring av takflater.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

## Vurdering av avvik:

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

Frostspreng på taknedløp.

Stedvis noe rust på overflater.

## Konsekvens/tiltak

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

Skiftes normalt sammen med takteking.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk fra byggeår. Det er ukjent med isolering, men normal utførelse på byggetidspunktet var isolering med steinull/mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende kledning. Det er lufting bak overligger, hovedsakelig tettet med lusing.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen steder ikke musesikring av lufting bak stående kledning.

Det er noen steder begynnende oppsprekking i kledningsbord.

Omrammingsbord rundt vinduer er ført helt ned på vinduer, løsningen medfører en økt fare for utvikling av slitasje og råte.

Det er ikke musesikring av lufting bak liggende kledning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres helhetlig kontroll og utbedring av musesikring/tetting i konstruksjoner.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med mineralull. Ventilering av loft med spalter i gesimser og ventiler i gavler.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende råte på vindski.

Det er på befaringstidspunkt flere tegn til at det har vært mus på loft på undersiden av isolasjonen, stedvis kraftig. Det er opplyst at all skade isolasjon er fjernet og det er rengjort og fjernet alle tegn etter mus på loftet.

Stedvis noe svertesopp på undersiden av taktro, dette indikerer at det kan være tidvis utfordringer med kondens.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vindskier med begynnende råte.

Forhold på løft bør følges med på slik at det oppdages om det er utfordringer med kondens, dersom dette er tilfellet bør ventileringen av loft forbedres.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i kjeller med isolerglass fra 2024. Vinduer i 1. etasje med isolerglass av noe ulik alder, de fleste er fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har passert forventet brukstid og flere vinduer har slitasje på overflater.

Det er ikke ferdigstilt forsegling av overgang mellom kjellervinduer og smyg.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det må påregnes behov for utskifting av enkelte vinduer i 1. etasje i nær fremtid.  
Utføre forsegling rundt kjellervinduer.



Eksempel på slitasje.



Forsegling rundt kjellervinduer er ikke ferdigstilt.

## TG 3 Dører

Entredør av tre av eldre dato. Verandadør med isolerglass fra 2024. Tett entredør av tre til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Entredør nærmer seg forventet brukstid.

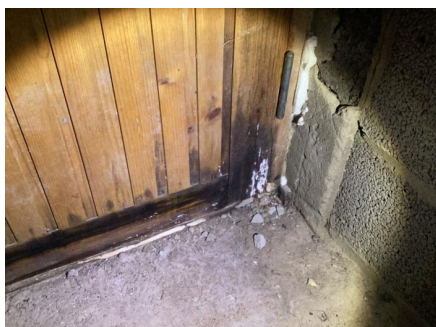
Det er begynnende råteskade på dør til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av dør til kjeller.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er begynnende råteskade på dør til kjeller.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hovedveranda er punktfundamentert ned på tresvill som ligger direkte på terreng. Ingen synlig frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.  
Veranda ved entre er fundamentert med punkter ned på heller som ligger direkte på terreng. Ingen frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Hovedveranda: Det er noe skjevheter på konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av rekkverk iht. dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang med trapp og vegger av betong. Lemmer av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke håndløper i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om montering av håndløper.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, tapet og trepanel på vegger og takessplater i himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To farger på vegg og ulik struktur i himling på ett soverom.

Utsparing i gulv der hvor det tidligere har stått større skap.

Noe svelling på laminat på innerste soverom.

Tapet løsner noen gå steder.

Det er stedvis svelling/slitasje i skjøter på laminatgulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ett soverom anses modent for helhetlig oppussing.

Det anses ikke nødvendig med tiltak på øvrige overflater, men dette styres i stor grad av personlige preferanser.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- 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 Radon

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

## 🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn med brannplate av glass i stue.

## Vurdering av avvik:

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

Det er mye rust på sotluke og luke lar seg ikke lukke.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av sotluke.



Det er mye rust på sotluke og luke lar seg ikke lukke.

## 🔧 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Enkel grovkjeller med betonggulv, vegger av lettklinker og trepanel i himlinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige fuktpåkjenninger på overflater fra utsiden, kan være trykk fra grunnen. Det er opplyst at det kan forekomme vanninnsig i kjeller, det forekom for eksempel et større vanninnsig våren 2024.

Kjeller har ett fuktig klima og det er kondens på innsiden av vinduer og på enkelte installasjoner.

Det er målt fuktinnhold i himlinger på over 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De klimatiske forhold i kjeller bør bedres slik at fuktinnhold i treverket synker til godt under 20 vektprosent. Dette kan eksempelvis forsøkes ved bruk av avfukter.

Det må vurderes om det skal iverksettes tiltak for å forsøksvis hindre vanninnsig i kjelleren.

# Tilstandsrapport



Fuktinnhold i treverk i kjeller på ca. 23 vektprosent.

## 📍 TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med håndløper på vegg. Trapp til loft av tre med vegger på begge sider, håndløper på en side.

### Vurdering av avvik:

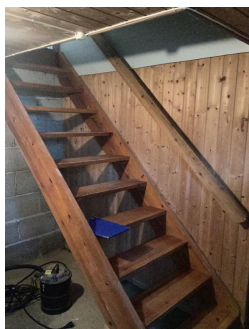
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering avtrapper iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Trapp til kjeller.

## 📍 TG 2 Innvendige dører

Dører i kjeller av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje med slette finerfronter i malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: En dør har kraftig skjevhet på dørblad og må skiftes. Andre dør tar kraftig i karm.

1. etasje: Noen dører tar i karm/terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av en dør og justering/tilpasning.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Det er usikkert på hvilket tidspunkt bad ble istandsatt, men badet antas å være fra slutten av 1990-tallet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takessplater i himling. Fliser er nylig malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis tegn til at silikon slipper.

Det må forventes at slitasje og avskaling av maling kan oppstå.

Det er flere hull i overflater som er tettet med silikon eller fugemasse.

Sprekk i hardfuge over dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av silikonfuger som løsner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv som er malt. Varmekabler i gulv. Det er hovedsakelig flatt gulv, fall på gulv på ca. 1:100 rundt sluk. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er på 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.

Stedvis tegn til slitasje på maling.

Silikon mellom gulv og vegg slipper stedvis.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Utskifting av silikonfuger som løsner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det er ukjent med membran, det er ikke synlig membran i tilslutning til sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent med membran, ikke synlig tegn til membran rundt sluk.

Hypighet i bruk av rommet kan være en avgjørende faktor for om skadesymptomer oppstår.

#### 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

### TG1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med armatur på vegg, servantinnredning og toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Steinplate rundt pipe. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

## 1. ETASJE > KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## TE 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Testet OK.

Lys fungerer ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av lys/utskifting av pærer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TE 2 Vannledninger

Vanninntak i form av sandspiss i kjeller. Vannrør til bad av plast (rør i rør). Vannrør av plast til kjøkken. Mye av vannrør er skiftet, men hovedrør fra sandspiss til teknisk rom er tilsynelatende av eldre dato.

### 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 vannrør til bad og eldste kobberrør.

### Konsekvens/tiltak

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



Sandspiss i kjeller.

## TE 2 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller.

### 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.

# Tilstandsrapport



Ukjent hva rør som kommer opp fra bakken er.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med trykktank fra 2024.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Utslagsvask og vannkran 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 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2024. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

## TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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.*

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatisk hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilsautomater.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Siste arbeider ble utført i 2024.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Gjelder for arbeider utført i dagens eie.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Foreligger kun for arbeider utført i 2024.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1. etasje. Det er brannslukker i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

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

Drenering fra 2019 og fuktsperre på grunnmur med klemt avslutning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fuktsperre glir noen steder ned fra fuktsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering er ikke gammel, men ut fra opplysninger om vanninnsig kan det ikke utelukkes behov for utbedringer.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur av lettklinker. Grunnmur er pusset og malt over terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det forekommer flere sprekker både på innsiden og utsiden av grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

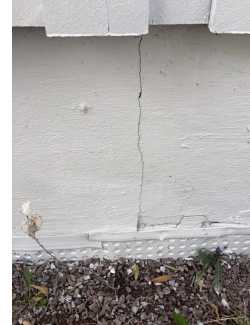
- Lokal utbedring må utføres.

Forsegling av sprekker.

# Tilstandsrapport



Eksempel på oppsprekking i grunnmur.



Eksempel på oppsprekking i grunnmur.



Eksempel på oppsprekking i grunnmur.

## Terrenghorhold

Variierende terrenghorhold, stedvis med svakt fall mot bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghjusteringer.

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for avløp fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

## Septiktank

Privat kloakkanlegg fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Anlegget nærmer seg forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

### Beskrivelse

Bygget er fundamentert med grunnmurer av betong. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Entredør av tre til bod og vippeport til garasje. Vindu av tre med enkle glass. Garasje har heller på bakken og gipsplater på vegger og i himling. Bodrom med tregulv og åpne konstruksjoner. Det er strømpoplegg i bygget, men ikke innlagt strøm, funksjonalitet er usikkert.

# 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

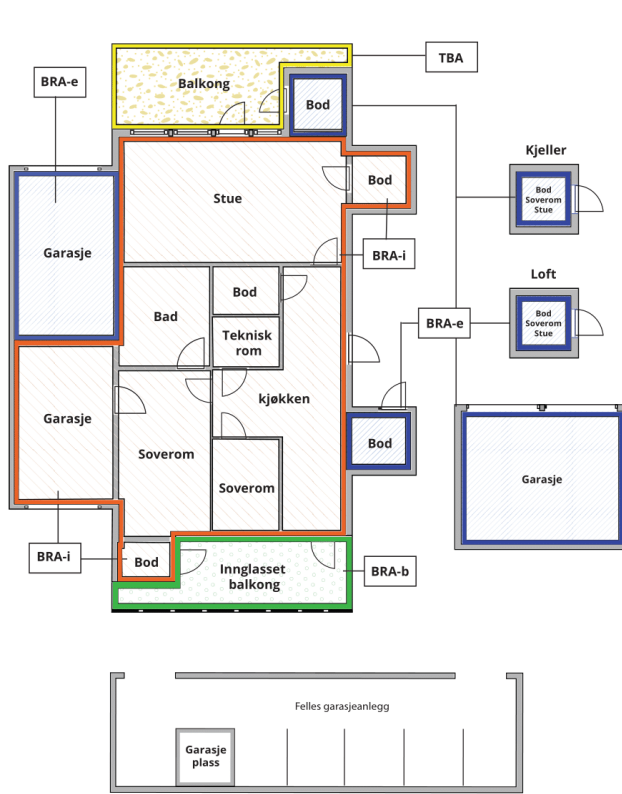
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	82			82	
1. etasje	88			88	11
<b>SUM</b>	<b>170</b>				<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>170</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere rom		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Entré/gang, Stue , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Det er opplyst at tekniske arbeider er utført av innleide foretak og at bygningsmessige arbeider er utført i privat regi.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
<b>SUM</b>		<b>32</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>
----------------	-----------

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	88	82
Garasje	0	32

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2024	Anders Austad	Takstingeniør
	Anne-Marte Høvås	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	117	101		0	1582.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kneppkroken 17

### Hjemmelshaver

Høvås, Anne-Marte

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	117	106		0	1036.2 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Høvås, Anne-Marte

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lauta på Flisa, på vestsiden av Glomma. Omgivelsene består av landbruksarealer og noe bebyggelse spredt og i mindre grupper.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med privat grusveg som går over flere eiendommer.

### Tilknytning vann

Privat vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Hage med plen rundt boligen.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2016

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ6409>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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