

# Tilstandsrapport



Enebolig



Tjennet 30, 2120 SAGSTUA



NORD-ODAL kommune



gnr. 11, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m<sup>2</sup> BRA-i: 173 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 20580-1801

Referansenummer: YO3971

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
  
Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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, skjønnssaker og skadetaksering.

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



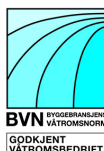
### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1976

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av aluminium fra byggeår. Ukjent undertak.

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra byggeår. Helbeslått pipe. Vegger er oppført av elementer av lettbetong. Det meste av fasader er pusset og malt, men noe er forblendet med tegl og gavlvegger er kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventiler i gavler. Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår i 1. etasje. Vinduer i kjeller med enkle glass og varerammer.

Tett dør av tre til kjeller, dobbel dør med innvendig og utvendig dørbblad. Verandadør med isolerglass fra byggeår. Entredør med isolerglass av nyere dato.

Veranda på bakside er fundamentert med stolper av betong satt ned på stripefundament av betong. Gulvkonstruksjon av betong og rekkverk av tre. Det er rekkverk av tre også på undersiden av veranda.

Veranda ved entre er enkelt punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Adkomst med trapp av jern.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg og laminat på gulv, ulike paneler og tapet på vegger og takessplater i himlinger. Etasjeskiller av lecaplank.

Pipe er murt av helstein tegl og har sotluke i kjeller. Vedovn i gang og åpen peis i stue. Steinplater ligger løst.

En del er råkjeller med betonggulv, murvegger og malt mur i himling. Innredet del med oppforet gulv med gulvbelegg, trepanel og malt mur på vegger og trepanel i himlinger. Det er delvis utforede vegger mot terreng.

Uinnredet del med delvis fjell i dagen og delvis løsmasser på gulv/bakken.

Trapp til kjeller av betong med delvis enkelt rekkverk av tre.

Dører i sokkeletasje av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje med slette finerfronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, respatex på vegger og takessplater i himling. Det er varmekabler i gulv. Rommet er innredet med badekar og servantinnredning. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis tilnærmet flatt.

#### Vaskerom

Overflater med malt betong på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast. Fall på gulv på ca. 1:100.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter med pyntelister, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran i uinnredet kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i uinnredet del. Naturlig ventilering med veggventiler.

Varmtvannsbereder med kapasitet på 150 liter fra 2009. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Det er hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap i entre med automatisk hovedbryter og porselenssikringer.

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

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på fjelltomt.

Drenering fra byggeår. Det er ikke observert at det er fuktsperre på grunnmur.

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

Vegetasjon rundt boligen gjør det vanskelig å vurdere terrengforhold.

Stikkledning for vann fra byggeår. Stikkledning for avløp fra 2024.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

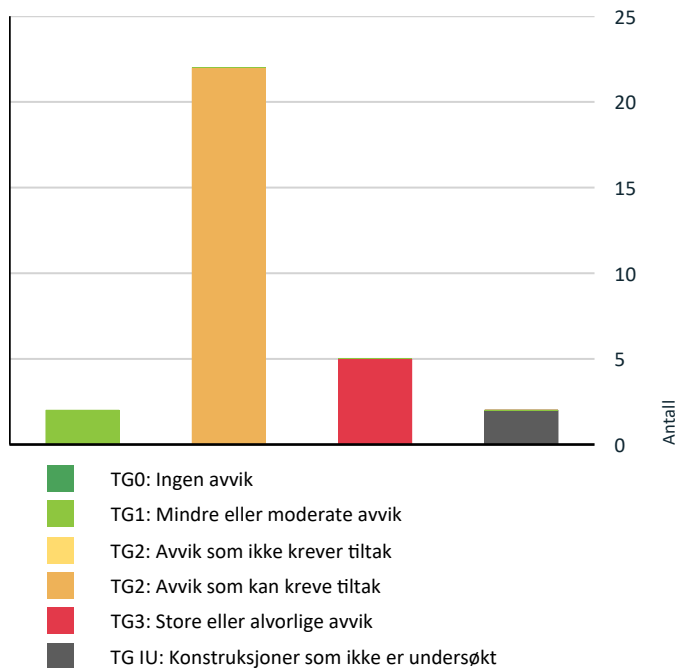
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

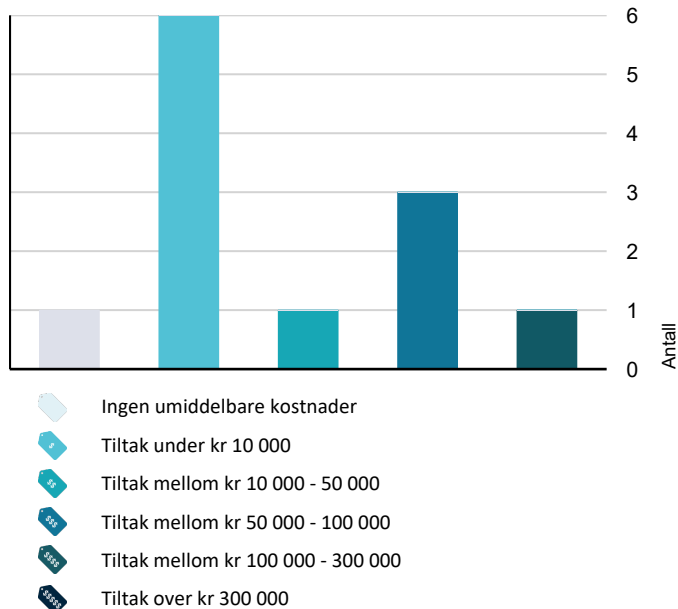
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. 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. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

|                                                                     |                             |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Vinduer                                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Dører                                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Overflater                                            | <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> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1976

### Standard

Normal boligstandard, i hovedsak av eldre dato.

### Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med takplater av aluminium fra byggeår. Ukjent undertak.

#### Vurdering av avvik:

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

Farge har skalet av på takplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### Nedløp og beslag

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis avskaling på beslag.

#### 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.

# Tilstandsrapport



Avskaling på pipebeslag



Avskaling på vindusbeslag.

## Veggkonstruksjon

Vegger er oppført av elementer av lettbetong. Det meste av fasader er pusset og malt, men noe er forblendet med tegl og gavlvegger er kledd med liggende trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader på kledning.

Svinnsprekker og begynnende avskaling på fasader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av murfasader etter behov.

Behandling av trefasader og utskifting av råteskadet treverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Stedvis råteskader på trefasade.



Eksempel på avskaling på mur.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventiler i gavler.

### Vurdering av avvik:

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

En ventil er løs.

Slitasje på vindskier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av vindskier.

## Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår i 1. etasje. Vinduer i kjeller med enkle glass og varerammer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer nærmer seg forventet brukstid.

Enkelte vinduer har begynnende slitasje på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Det må forventes at det vil oppstå behov for utskifting av vinduer i tiden som kommer. Dette kan utføres etter behov og over tid.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

## Dører

Tett dør av tre til kjeller, dobbel dør med innvendig og utvendig dørblad. Verandadør med isolerglass fra byggeår. Entredør med isolerglass av nyere dato.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør: Det er ikke pakninger på dør. Begge dørblad tar i karm.

Verandadør: Slitasje på overflater. Dørblad tar i karm/lås.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og vedlikehold av overflater.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på bakside er fundamentert med stolper av betong satt ned på stripefundament av betong. Gulvkonstruksjon av betong og rekkverk av tre. Det er rekkverk av tre også på undersiden av veranda.

Veranda ved entre er enkelt punktfundamentert og bygget i trekonstruksjoner. Adkomst med trapp av jern.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er slitasje på overflater og stedvis råde på rekkverk under veranda på baksiden.

Veranda på baksiden har avskaling på gulv og råde på rekkverk.

Veranda ved entre: Det er skjevhet på konstruksjoner. Det er slitasje, skjevhet og løs innfesting på rekkverk. Skjevhet på gulvkonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utskifting av råteskadede konstruksjoner.

Vedlikehold av gjenværende overflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råte i rekkverk under veranda.



Råte i rekkverk under veranda.



Slitasje på gulv på veranda.



Råte i rekkverk på veranda.

## INNVENDIG

### Overflater

Innvendige overflater bestående av gulvbelegg og laminat på gulv, ulike paneler og tapet på vegger og takessplater i himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ujevnhet/kant på gulv i stue.

Det er stedvis bruksmerker på overflater.

Tapet løsner stedvis.

Det er pløser i tapet og riss i skjøter.

Misfarging i himlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mye av overflater fremstår som modne for oppussing/utskifting.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

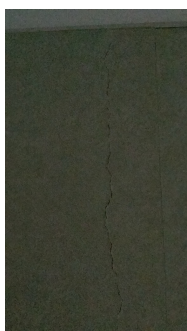
# Tilstandsrapport



Eksempel på misfarging i himling.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på rift i tapet.

## **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller av lecaplank.  
Gulvhøyder er målt og kontrollert i gang.

## **Radon**

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.

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

### 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Pipe og ildsted**

Pipe murt av helstein tegl og har sotluke i kjeller. Vedovn i gang og åpen peis i stue. Steinplater ligger løst.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

En del er råkjeller med betonggulv, murvegger og malt mur i himling. Innredet del med oppforet gulv med gulvbelegg, trepanel og malt mur på vegger og trepanel i himlinger. Det er delvis utforede vegger mot terreng. Uinnredet del med delvis fjell i dagen og delvis løsmasser på gulv/bakken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskaling av maling på gulv.

Saltutslag på delevegg mot uinnredet del.

Stedvis tegn til fuktpåkjenninger nederst på vegger.

Utforede vegger mot terreng og oppforet tregulv er risikokonstruksjoner kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er målt fuktinnhold i trepaneleni stue på ca. 20 vektprosent og det er dermed ikke utført hulltaking i konstruksjonen. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Ut fra dette må det forventes at det kan finnes skjulte skader i konstruksjonene.

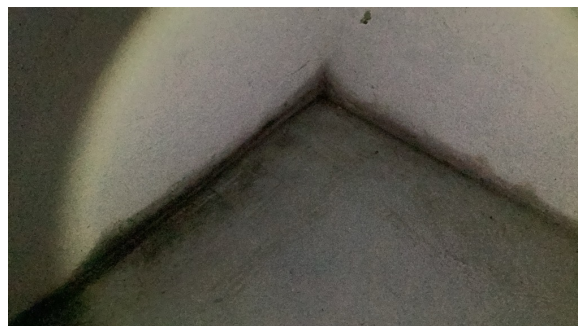
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

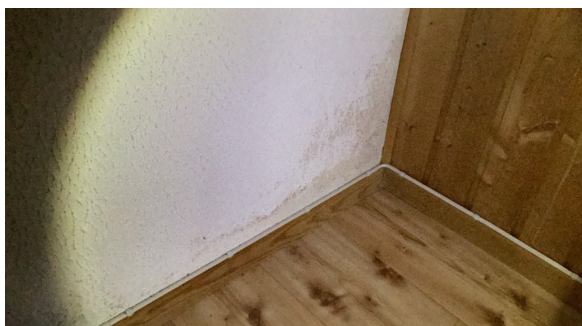
Det er ut fra synlige forhold ikke nødvendig med tiltak.



Avskaling av maling på gulv.



Tegn til fuktpåkjenning på grunnmur.



Tegn til fuktpåkjenning på grunnmur.

## TG 3 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Trapp til kjeller av betong med delvis enkelt rekkverk av tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Innvendige dører

Dører i sokkeletasje av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje med slette finerfronter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noen dører tar i karm.

Det er løs vrider på dør til uinnredet del i sokkeletasje.

Noen dører har bruksmerker.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Justering/tilpasning og vedlikehold av overflater.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, respatex på vegger og takessplater i himling. Det er varmekabler i gulv. Rommet er innredet med badekar og servantinnredning. Det er naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast med klemring. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis tilnærmet flatt.

**Vurdering av avvik:**

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempel på avvik:

Veggplater er løse nederst og det er ikke tett tilslutning mellom veggplater og gulvbelegg.

Kraftig slitasje på overflater på innredninger.

Det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine planer for boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Sluk av plast med klemring.



Slitasje på overflater på innredning.



Slitasje på overflater på innredning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Overflater med malt betong på gulv, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast. Fall på gulv på ca. 1:100.

#### Vurdering av avvik:

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

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg. Eksempel på avvik:

Ventil i himlinger mangler.

Avskaling av maling på gulv.

Det er ikke vanntett sjikt/membran på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

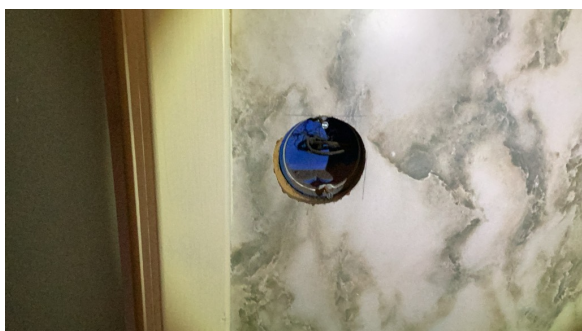
# Tilstandsrapport



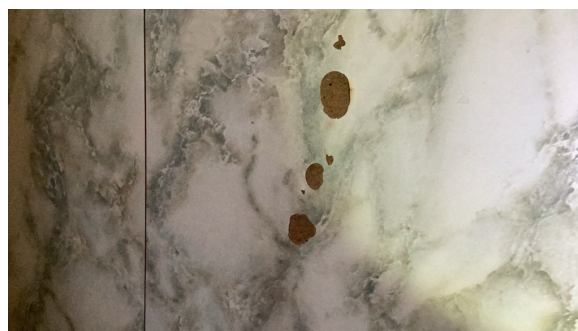
Avskaling av maling på gulv.



Ventil mangler i himling.



Åpen koblingsboks på vegg-



Skader på vegg.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter med pyntelister, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.  
Testet OK.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

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

Misfarging rundt ventil i himling.

Tapet løsner i skjøter og folder seg i hjørner.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Vanninntak og stoppekran i uinnredet kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår.

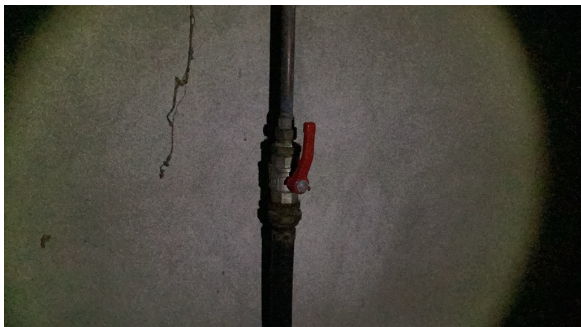
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



Stoppekran i kjeller.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i uinnredet del.

## 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.



Stakepunkt i uinnredet del.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på 150 liter fra 2009. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er bulk i berederen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Det er hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap i entre med automatisk hovedbryter og porselenssikringer.

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.  
**1976**
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?  
**Ukjent**
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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

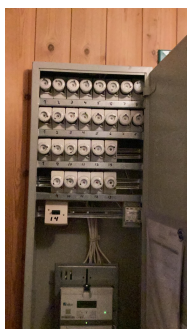
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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** 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 og brannslukker i boligen.

1. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **TOMTEFORHOLD**

### **Byggegrunn**

Bygget er fundamentert på fjelltomt.

## **Fuktsikring og drenering**

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

Drenering fra byggeår. Det er ikke observert at det er fuktsperre på grunnmur.

### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stort omfang av svinnsprekker i overflater.

Stedvis sprekker og noe avskaling.

Deler av grunnmur på bakside er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater.



Eksempel på tilstand.

## TG IU Terrengforhold

Vegetasjon rundt boligen gjør det vanskelig å vurdere terrengforhold.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning for vann fra byggeår. Stikkledning for avløp fra 2024.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

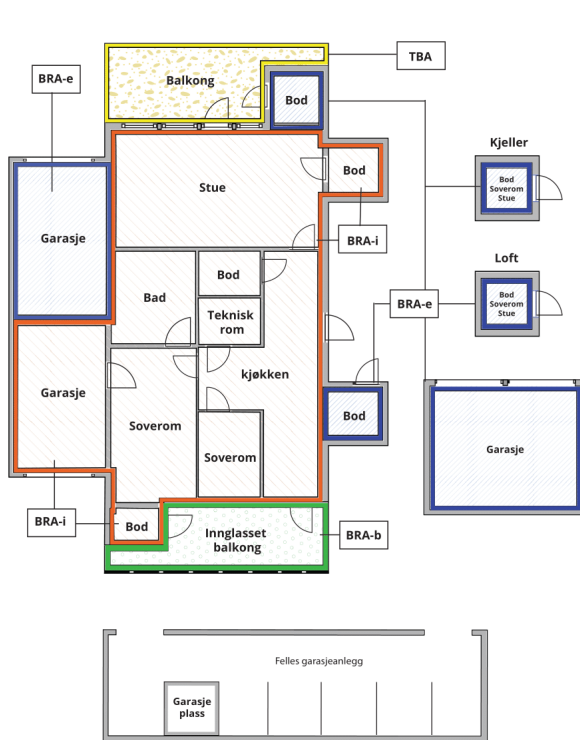
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Sokkeletasje   | 74                            |                             |                            | 74  | 8                               |
| 1. etasje      | 99                            |                             |                            | 99  | 20                              |
| <b>SUM</b>     | <b>173</b>                    |                             |                            |     | <b>28</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>173</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Sokkeletasje | Stue, flere kjellerrom                                                                               |                             |                            |
| 1. etasje    | Bad, kjøkken, toalettrom, vaskerom, entré, gang, stue, kjellertrapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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 | 127        | 46         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 11.9.2025 | Anders Austad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                   | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-------------------------|----------------------------|------------|
| 3414 NORD-ODAL | 11   | 17   |      | 0    | 168258.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Tjennet 30

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger rett på utsiden av Sand på vestsiden av Storsjøen. Omgivelsene består av landbruksarealer, skogsarealer og spredt bebyggelse. Til Sand sentrum er det ca. 3 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat grusveg som går delvis over andre eiendommer.

### Tilknytning vann

Vann fra det private vannverket Djuptjennet Vannverk.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrukstakst.

## Siste hjemmelsovergang

| År   | Type    |
|------|---------|
| 2024 | Uskifte |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar          |
|---------|------------|--------------------|
| 1       | 17.09.2025 |                    |
| 2       | 03.10.2025 | Rev rom-inndeling. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO3971>

## 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