

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dr. Bjørnebyg veg 24, 2270 FLISA

 ÅSNES kommune

 gnr. 109, bnr. 400

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



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 20580-1675

Referansenummer: EZ2989

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



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

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

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

## Øystein Opås Takstforretning AS

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

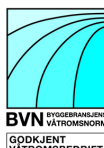
De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

Anders Austad  
Uavhengig Takstingeniør  
anders@opastakst.no  
414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 • 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: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med shingel fra 2008. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk. Det er opplyst at opprinnelig del av vegger er isolert med mineralull. Det er senere etterisolert med steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting og musebånd bak kledningen. Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med innblåst mineralull. Lufting av loft med ventiler og i overgang mellom tak og vegg. Vinduer i kjeller av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass av ulike aldre. Eksempel på alder på vinduer er fra 2002, 2013 og 2017. Det kunne ikke leses av alder på alle vinduer og det er også vinduer i 1. etasje som er fra 80- eller 90-tallet. Entredør av tre med isolerglass fra 2004. Verandadør med isolerglass fra 2013. Veranda av tre bygget over opprinnelig veranda av mur/betong. Ytterst er det punktfundamenter av betong og forøvrig antas veranda å være fundamentert direkte på opprinnelig veranda. Synlige deler av impregnert tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, trepanel og slette malte flater på vegger og slette malte flater og plater i himlinger. Ukjent oppbygging av pipe, sotluke er ikke observert. Vedovn av eldre dato i kjeller. Vedovn i stue med glassplate på gulv. Overflater i kjeller med malt og ubehandlet betong på gulv, hovedsakelig malt mur/betong på vegger og malt mur/betong i himlinger. En delevegg av tre, denne kan trekke til seg fuktighet fra grunnen. Trapp til kjeller av tre med rekkvek mot rommet. Dører i kjeller av tre med speilfronter. Dører i 1. etasje med slette finerfronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad er sist oppgradert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og panel i himling. Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100. Det er en liten forhøyning rundt sluk fra noen sider. Ut fra sluket sin plassering må det påregnes og tørke gulv etter dusjing. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, servanttinnredning og toalett. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i vaskekjeller. Vannrør i kjeller av kobber, eksakt alder ikke kjent, men er av eldre dato. Egen stoppekran i vaskekjeller for vann til utekran. Vannrør til kjøkken og bad av plast (rør i rør), avrenning til vaskekjeller med sluk i gulv. Bunnledning av soil fra byggeår. Innvendige avløpsrør av soil fra byggeår og noe av plast av nyere dato. Stakepunkt i vaskekjeller. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Luft til luft varmepumpe fra 2022. I vaskekjeller er det sluk i gulv, utslagsvask med vannkraner på vegg. Varmtvannsbereder med kapasitet på 194 liter fra 2020. Koblet til strøm med fast punkt med bryter. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilsautomater. Det er innlagt fiber. Det er tidsbryter på utelys som styres med app. Det er brannvarslere i 1. etasje fra Sector Alarm, dette kan videreføres til ny eier etter nærmere avtale. Det er brannslukker i boligen. Det er ikke brannvarslere i kjeller.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn og ukjent løsning for drenering. Det ble ved forrige omsetning opplyst at grunnmurer er av betong med innvendig påføret elementer av elementer, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet. Grunnmurer er pusset over terreng. Det er hovedsakelig flatt terreng rundt boligen. Stikkledninger fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

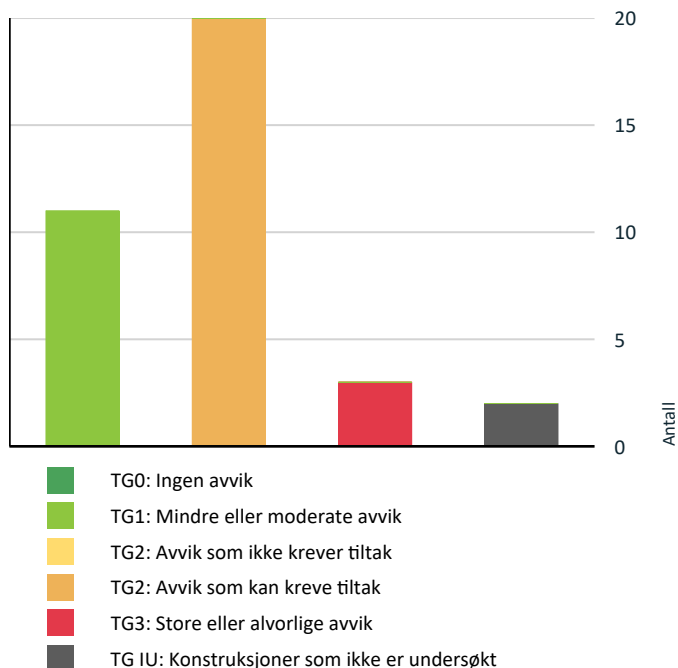
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger



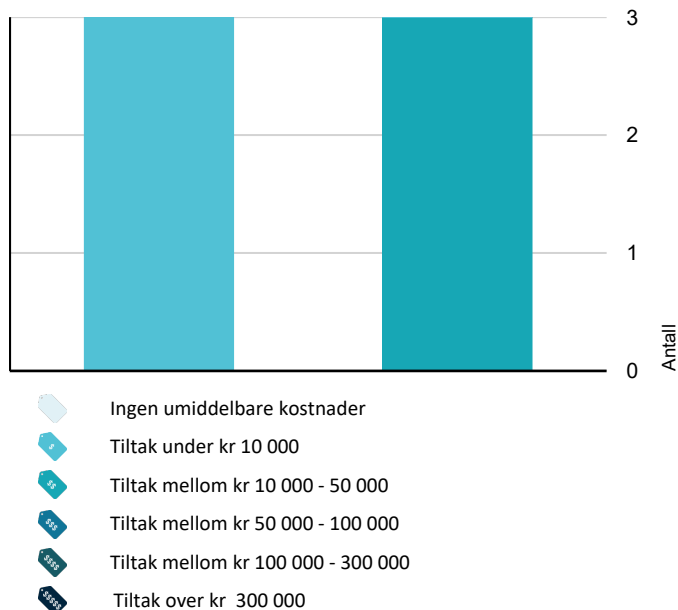
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort 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 hensyntas 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 > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<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 > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<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 > Andre VVS-installasjoner - 2	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuksikring og 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>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1964

### Standard

Normal boligstandard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Pusset opp bad med nye overflater og nye innredninger. Opplyst ved forrige salg.
2008	Lagt ny takteking. Opplyst ved forrige salg.
2022	Utvendig etterisolering og ny fasadekledning. Utført av ufaglært i privat regi.
2022	Tatt bort sagflis fra loft og isolert med innblåst mineralull. Isolering utført av innleid foretak.
2022	Nye overflater i stue og på kjøkken. Utført av ufaglært i privat regi.
2022	Ny kjøkkeninnredning. Utført av ufaglært i privat regi.
2022	Skiftet sikringsskap og lagt nytt elektrisk opplegg i stue og på kjøkken. Dokumentasjon via QR-kode i sikringskap.
2022	Lagt nye vannrør (ør i rør) fra kjeller til kjøkken og bad. Utført av innleid firma.
2022	Installert varmepumpe.
2023	Oppussing av overflater på hovedsoverom og ny garderobe. Utført av ufaglært i privat regi.
2023	Bygget veranda. Utført av ufaglært i privat regi.

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med shingel fra 2008. Ukjent med undertak.

#### Vurdering av avvik:

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

Stedvis begynnende mosevekst på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring av takflater.

### Nedløp og beslag



# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Det er opplyst at opprinnelig del av vegger er isolert med mineralull. Det er senere etterisolert med steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting og musebånd bak kledningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindsperre dekker ikke overgang mellom ny og gammel bunnsvill og det er stedvis glippe mellom ny og gammelbunnsvill som er tettet med fugeskum.

Løsningen gir mulighet for trekk og nedsatt isolasjonsfunksjon.

Kledning går helt ned på vannbrett ved vinduer, løsningen medfører økt fare for slitasje, råte og oppsprekking.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vindsperre videreføres på undersiden av veggen inn mot grunnmur slik at overgang mellom ny og opprinnelig bunnsvill dekkes.

Skjæring av glippe mellom vannbrett og omramming på vinduer.



## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft som er isolert med innblåst mineralull. Lufting av loft med ventiler og i overgang mellom tak og vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er kun inspisert fra luke da loft ikke har gangbart gulv.

Det er noen mindre svanker og buler på takflatene.

Det er tettet med plast bak loftsluke fordi det har vært inntrenging av vann.

Det kan ses noe svertesopp på undersiden av taktro.

Det er noen mørke områder på undersiden av taktro. Det ble tilsynelatende utført fuktmåling på dette punktet imf. utførelse av tilstandsrapport ved forrige salg, den gang var det ikke innblåst isolasjon og man kunne dermed gå på sperrene. Det ble ut fra bilder ikke målt forhøyet fuktinnhold i treverket den gang. Siden det på denne befaring ikke er adkomst for fuktmåling eller foreligger opplysninger om når forholdet oppsto eller om det er utført utbedringer i etterkant så kan det ikke ses bort fra at det kan være en mindre aktiv lekkasje. Det er flere grunner til at et lekkasjepunkt kan måles tørt i løpet av et år selv om lekkasjeårsaken ikke er utbedret.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mørke områder på undersiden av taktro bør undersøkes nærmere i forbindelse med sannsynlige påkjenningstidspunkt slik som regnvær eller snøsmelting for å utelukke at det foreligger en aktiv lekkasje.

# Tilstandsrapport



Eksempel på mørke områder på undersiden av taktro



Eksempel på svertesopp på undersiden av taktro.



Oversiktsbilde av loft.

## TE 2 Vinduer

Vinduer i kjeller av tre med enkle glass og varerammer. Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass av ulike aldre. Eksempel på alder på vinduer er fra 2002, 2013 og 2017. Det kunne ikke leses av alder på alle vinduer og det er også vinduer i 1. etasje som er fra 80- eller 90-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduer har passert forventet brukstid og har kraftig slitasje og avskaling av kitt.

Vinduer i 1. etasje fra før 2000 har passert halvparten av forventet brukstid.

Det er skjevhet på kjøkkenvindu, det er satt inn ekstr apkning for å tett, men denne etter ikke helt. Dersom vinduert åpnes helt så det detter det ut av hengselsspor.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer i kjeller er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.

Kjøkkenvindu er modent for utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eksempel på tilstand på kjellervindu.

## TE 1 Dører

Entredør av tre med isolerglass far 2004. Verandadør med isolerglass fra 2013.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av tre bygget over opprinnelig veranda av mur/betong. Ytterst er det punktfundamenter av betong og forøvrig antas veranda å være fundamentert direkte på opprinnelig veranda. Synlige deler av impregnert tre.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe skjevhet på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 3 Andre utvendige forhold

Usikret kant mot bratt skråning. Forholdet vurderes som usikret dekkekant på støttemur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av sikring mot skråning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



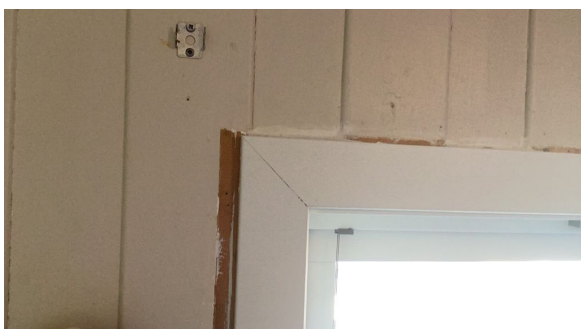
## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, trepanel og slette malte flater på vegger og slette malte flater og plater i himlinger. Overflater har en normal bruksslitasje.

Maling dekker ikke inn mot lister rundt vindu på ett soverom.

Det er garderobeskap plassert mot yttervegg, dette medfører fare for skjulte fuktskader som følge av kondens.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong, ukjent oppbygging over.

### 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.

Det er stedvis knirk i gulv.

### 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

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.

## TG 3 Pipe og ildsted

Ukjent oppbygging av pipe. Sotluke er bak hylleseksjon i kjeller, det er ikke inspisert i sotluke. Vedovn av eldre dato i kjeller. Vedovn i stue med glassplate på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Peisovnen har sprekker.

Sprekk i vegg og overganger på vedovn i kjeller.

Noe avskaling på brannmur.

### Konsekvens/tiltak

- Ovn må repareres /skiftes.

Utskifting av vedovn i kjeller.

Noe vedlikehold av overflater på brannmur.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Sprekk i sidevegg på vedovn i kjeller.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Overflater i kjeller med malt og ubehandlet betong på gulv, hovedsakelig malt mur/betong på vegger og malt mur/betong i himlinger. En delvegg av tre, denne kan trekke til seg fuktighet fra grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vegger og gulv er dekket som følge av møblering og lagring.

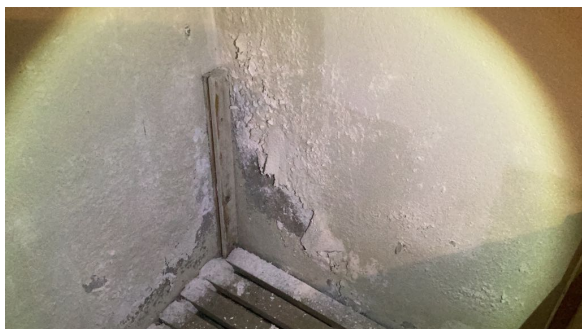
Det er saltutslag og avskaling av maling på vegger i de fleste rom, dette indikerer fuktpåkjenning fra grunnen.

Vaskekjeller og bodrom ved siden av er nylig malt, det finnes risiko for at saltutslag og avskaling av maling kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ut fra dagens tilstand og bruk av arealene ikke nødvendig med tiltak.



Eksempel på saltutslag og avskaling.



Eksempel på saltutslag og avskaling.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



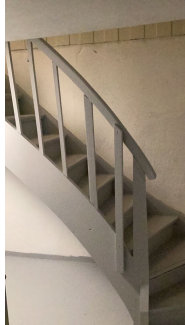
# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.



Trapp til kjeller.

## TG 2 Innvendige dører

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører i kjeller tar i mellom dørbblad og karm, enkelte kraftig.  
Noe vridning på dørbblad til bad.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning av dører. For utbedring av dør til bad må dørbblad skiftes ut.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad er sist oppgradert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og panel i himling.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100.  
Det er en liten forhøyning rundt sluk fra noen sider.  
Ut fra sluket sin plassering må det påregnes og tørke gulv etter dusjing.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran i form av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Utførelse av membran med tanke på gjennomføringer og overganger er ikke dokumentert.

Det fremstår som om det kun er benyttet silikon i veggghjørne mellom plater på ett sted, dette er i såfall et avvik fra montasjeanvisning.

Det er flere hull etter skruer og innfestinger på vegger i våtsone, med og uten silikon.

Det er vindu i våtsone i dusj.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstand på vindu må følges med på. Utsatt for fuktig klima slik som i en dusjsone medfører fare for at fuktskader oppstår.

Det må påses at skruer hull er mettet med silikon.



Det er vindu i våtsone i dusj.



Sluk med klemring.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med glassvegg mot rommet, servantinnredning og toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte.

## Vurdering av avvik:

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

Spalte for tilluft er for liten.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speilfronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TE 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i vaskekjeller. Vannrør i kjeller av kobber, eksakt alder ikke kjent, men er av eldre dato. Egen stoppekran i vaskekjeller for vann til utekran. Vannrør til kjøkken og bad av plast (rør i rør), avrenning til vaskekjeller med sluk i gulv.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Aldersbetraktning gjelder for kobberrør i kjeller.

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Vanninntak med vannmåler og stoppekran i vaskekjeller.



Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

## TE 2 Avløpsrør

Bunnledning av soil fra byggeår. Innvendige avløpsrør av soil fra byggeår og noe av plast av nyere dato. Stakepunkt i vaskekjeller.

### 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



Stakepunkt i vaskekjeller.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

I vaskekjeller er det sluk i gulv, utslagsvask med vannkraner på vegg.

### 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 194 liter fra 2020. 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringskap med hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilsautomater. Det er innlagt fiber. Det er tidsbryter på utelys som styres med app.

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

**Ja Gjelder for arbeider utført i regi av dagens eier.**

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

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Gjelder for arbeider utført i regi av dagens eier.**

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 bygningsakkyndig 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 brannvarslere i 1. etasje fra Sector Alarm, dette kan videreføres til ny eier etter nærmere avtale. Det er brannslukker i boligen. Det er ikke brannvarslere i kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Ukjent løsning for drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er i dag indikasjoner på at drenering og fuktsperre har begrenset effekt.

#### 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.

### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det ble ved forrige omsetning opplyst at grunnmurer er av betong med innvendig påforet elementer av elementer, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet. Grunnmurer er pusset over terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er stedvis sprekker i grunnmurer, innvendig og utvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsegling av sprekker.

# Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig sprekk.



Eksempel på innvendig sprekk.



Eksempel på innvendig sprekk.

## TG 2 **Terrengforhold**

Det er hovedsakelig flatt terreng rundt boligen.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

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

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

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

## TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Stikkledninger fra byggeår.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

## TG IU **Oljetank**

Det er ukjent om det er nedgravet oljetank på eiendommen. Det kommer opp rør for påfylling ved entre, men denne kan også ha tilhørt tank som tidligere var installert i kjeller.



# Tilstandsrapport



# 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 garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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	84			84	
1. etasje	89			89	15
<b>SUM</b>	<b>173</b>				<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>173</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Vaskekjeller, 6 x bodrom		
1. etasje	Kjøkken, Bad, Entré, Gang, Trapperom, Stue, 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### 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)
<b>Enebolig</b>	89	84

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Anders Austad	Takstingeniør
	Marie Kalstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	109	400		0	899.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Dr. Bjørnebyggs veg 24

### Hjemmelshaver

Kalstad Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på byggefeltet Flobergsjordet rett sør for Flisa sentrum. Omgivelsene består i hovedsak av småhusbebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 1 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Dr. Børnebyggs veg.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Gruset biloppstillingsplass og hage med plen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

# 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 brukeren 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 fra 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 dampsperreren bak. Dette er 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 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 ulike definisjoner 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/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/EZ2989>

## 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