

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sønsterudveg 13 , 2280 GJESÅSEN

 ÅSNES kommune

 gnr. 39, bnr. 429

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 20580-1876

Eiendomsverdi ref nr: TC2709

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall fra 2010. Ukjent undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall, helbeslått pipe. Ser ut til å være fra 2010. Takvann ledes stedvis ned i bakken. Vegger av bindingsverk med isolering og trekledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger, det kan ikke ses at det er musesperre. Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft. Ventilering av loft med ventil i gavler og over takutstikk. Kjellervinduer med to lag enkle glass fra byggeår. Vinduer i 1. etasje med isolerglass av ulike aldre. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 2008, men også noe eldre. Entredør med isolerglass fra 2013. Verandadør med isolerglass fra 2008. Entredør i kjeller med isolerglass. Terrasse av tre mellom garasje og bolig, fundamentert rett på bakken. Veranda er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Trapp av tre som er delvis takoverbygget ved entre. Fundamentert rett på bakken, ukjent med frostsikring. Trapp til kjeller med vegger av betong og trapp og gulv av tre. Det er opplyst at betongveggen er dimensjonert for å tåle montering av heis/personløfter. Takoverbygg av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger. Ut fra gulvhøyder ser det ut som gulv i kjeller er lagt rett på betong, men dette er ukjent. Etasjeskiller av tre, ukjent med isolering og oppbygging. Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i stuen med brannplate på gulv. Overflater i kjeller delvis med laminat og delvis betong på gulv, malt mur og plater på vegger og trepanel i himlinger. Flere rom har utforede vegger mot terreng. Trapp av tre uten rekkverk eller håndløper. Dører i kjeller med slette finerfronter. Dører med ulik oppbygging med speilfronter i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Overflater med malt betonggulv, malt mur og plater på vegger og trepanel i himling. Innredning med toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med panelovn på vegg. Sluk av plast i gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Ut fra opplysninger så er bad renoveret når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og trepanel i himling. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Varierende fallforhold på gulv, delvis med fall mot sluk og delvis flatt. Membran i form av baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Sluk av plast med klemring. Dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i porselen. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber, i hovedsak fra byggeår. Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Benkeinnredning med vask i kjeller. Toshiba luft til luft varmepumpe. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med porselenssikringer, automatsikringer og jordfeilsautomater. Automatisk hovedbryter. Det er innlagt fiber i boligen. Installert brannalarm som kan videreføres.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dagens eier har tidligere fått opplyst at det er byggegrunn av sand. Drenering fra byggeår. Fundamentering med grunnmurer og støpt plate på mark. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Stikkledninger fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

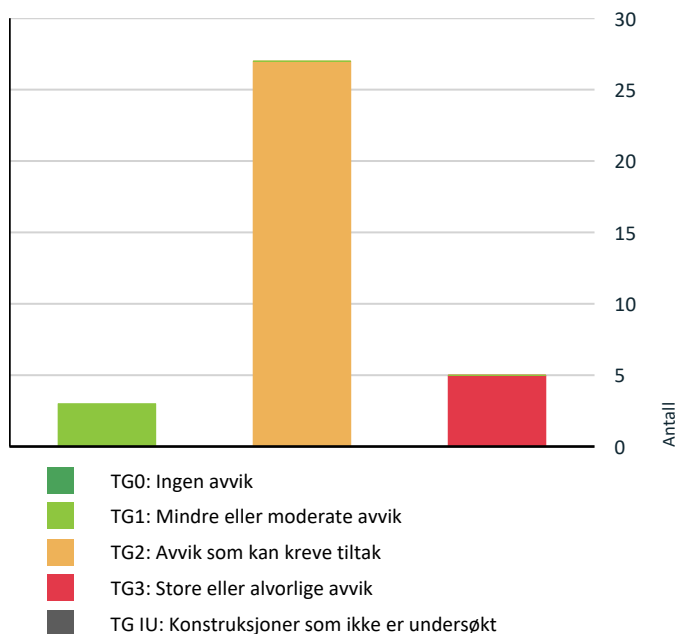
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

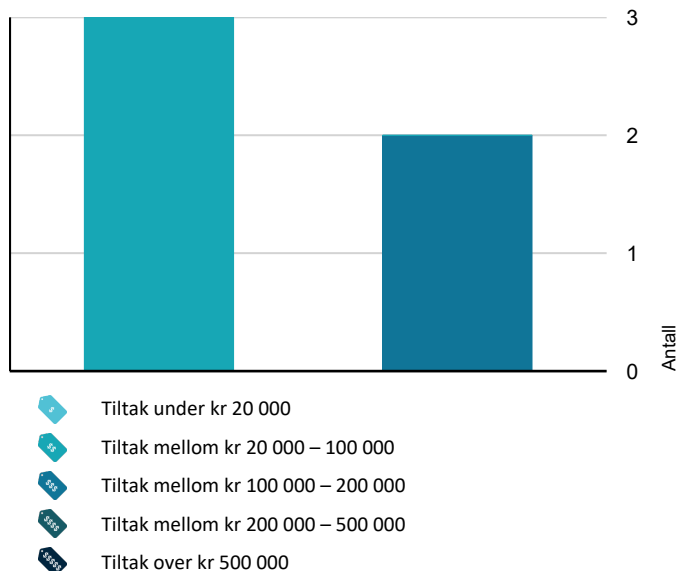
Sammendrag av boligens tilstand

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 tomme stokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard, delvis av eldre dato.

Vedlikehold

Det er noe etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1997	Renovert bad. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
2008	Skiftet kjøkkeninnredning. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
2010	Installert nytt ildsted og luft til luft varmepumpe.
2010	Lagt ny takteking. Opplysning ble gitt ved forrige omsetning.
2012	Etablert inngang til kjeller og innredet ett rom. Arbeid utført av innleid foretak.
2020	Bygget veranda og installert elektrisk markise. Veranda er bygget av innleid foretak.
	Flere vinduer er skiftet i 2008-2009.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takplater av metall fra 2010. Ukjent undertak.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall, helbeslått pipe. Ser ut til å være fra 2010. Takvann ledes stedvis ned i bakken.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er utettheter mot beslag på tak over kjellerinnang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av beslag og utbedring av utettheter.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk med isolering og trekledning fra byggeår. Det er lufting bak overligger, det kan ikke ses at det er musesperre.

Årstill: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende råte på kledning ved vindu mot sør.
Stedvis oppsprekking i nedkant på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av musebørster bør vurderes.
Utskifting av kledningsbord lokalt etter behov.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler. Kaldt loft. Ventilering av loft med ventil i gavler og over takutstikk.

Årstill: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mye svertesopp på undersiden av taktro på loft. Dette indikerer at det tidvis er et fuktig klima på loftet og det kan ikke utelukkes at det oppstår kondensering på de kaldeste dagene i året.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet slik det fremstår er ikke skadelig, men bør følges med på. Endret bruk av boligen kan også medføre endring i dette forholdet.



Gjennomslag av spiker.



Eksempel på svertesopp.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer med to lag enkle glass fra byggeår. Vinduer i 1. etasje med isolerglass av ulike aldre. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 2008, men også noe eldre.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vinduer har slitasje på overflater og oppsprekking i kitt.

Kjellervinduer er nær forventet brukstid.

Eldste vinduer med isolerglass er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Det må forventes behov for utskifting av enkelte vinduer i årene som kommer.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med isolerglass fra 2013. Verandadør med isolerglass fra 2008. Entredør i kjeller med isolerglass.
Verandadør: Noen mindre bruksmerker.

Årstall: 1977

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av tre mellom garasje og bolig, fundamentert rett på bakken.
Veranda er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse: Trekonstruksjoner som ligger direkte mot terreng kan ha skjulte råteskader. Slitasje på overflater. Løs innfesting på rekkverk. Det er skjevheter på konstruksjoner. Det er gjort utskifting i gulv etter råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og reparasjon. Utskifting i sin helhet bør vurderes.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre som er delvis takoverbygget ved entre. Fundamentert rett på bakken, ukjent med frostsikring.

Trapp til kjeller med vegger av betong og trapp og gulv av tre. Det er opplyst at betongveggen er dimensjonert for å tåle montering av heis/personløfter. Takoverbygg av tre.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp ved entre: Det er oppsprekking og stedvis råteskade i gulvbord.

Kjellertrapp: Det er noe saltutslag og avskaling på murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp ved entre: Utskifting av skadede gulvbord.

Kjellertrapp: Det er ikke nødvendig med tiltak.



Råte på gulvbord ved entre.



Kjellertrapp.



Saltutslag på mur ved kjellertrapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempel på avvik:

Det er stedvis glipper i skjøter på laminat.

Tapet folder seg i hjørner.

Det er ujevnheter og svikt og knirk i gulv mellom stue og kjøkken.

Avskaling av maling på list på kjøkken.

Stedvis skruehull og misfarging.

Konsekvens/tiltak

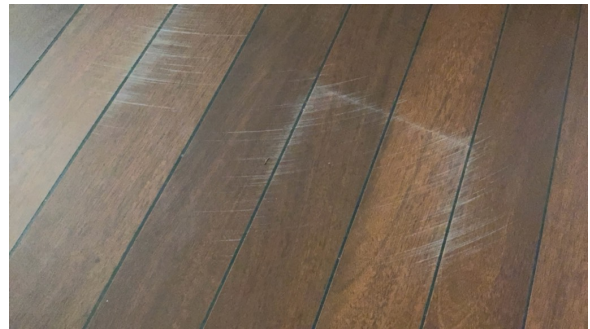
- Tiltak:

Flere overflater fremstår som modne for oppussing.

Utbedring/utskifting av gulv i stue/kjøkken.



Stedvis grove tilpasninger.



Eksempel på slitasje på gulv.



Slitasje på listverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Ut fra gulvhøyder ser det ut som gulv i kjeller er lagt rett på betong, men dette er ukjent. Etasjeskiller av tre, ukjent med isolering og oppbygging. Gulvhøyder er kontrollert i kjellerstue og stue.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i stuen med brannplate på gulv.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Det er rennemerker ved sotluke.

Det er sprekker i brannplater i vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av brannplater inne i ovn.



Sprekk i brannplater.



Sotluke i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Overflater i kjeller delvis med laminat og delvis betong på gulv, malt mur og plater på vegger og trepanel i himlinger. Flere rom har utforede vegger mot terreng.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Det er ujevnheter på gulv og svikt i gulv.

Avskaling og sprekker på betonggulv.

Stedvis saltutslag på vegger.

Misfarging i del av kjeller.

Fuktskader på vegger og gulv i ett rom.

Utforede vegger mot terreng og oppforede gulv i kjellere er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Ut fra de synlige skadene så må det forventes at det også finnes et omfang av skjulte skader i kjelleren.

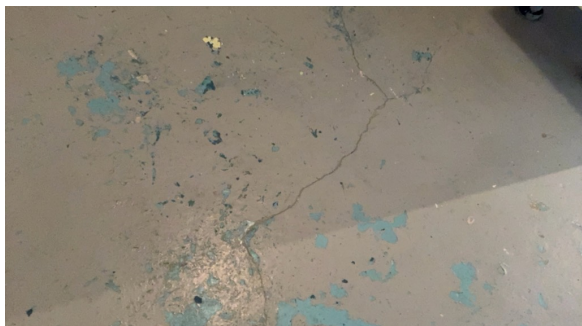
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

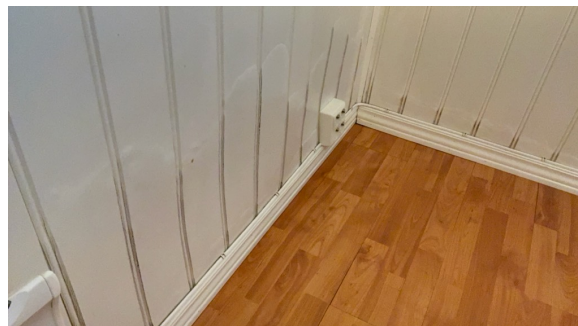
Reparasjon av fuktskade og åpning av utforede vegger mot terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i betonggulv.



Fuktskade på vegg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre uten rekkverk eller håndløper.

Årstell: 1977

Vurdering av avvik:

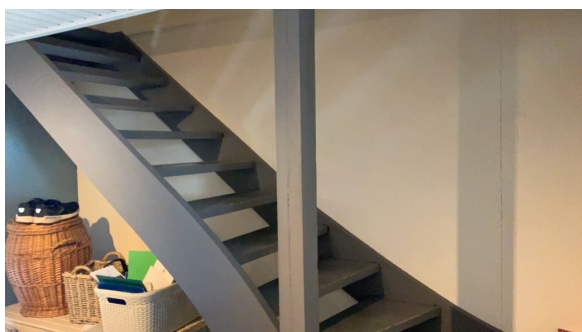
- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.



Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i kjeller med slette finerfronter. Dører med ulik oppbygging med speilfronter i 1. etasje.

Årstell: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: Dører har bruksmerker. Finer løsner på dør til vaskerom.

1. etasje: Dør til entre tar i gulv og karm. Noen dører har misfarging og slitasje. Flere dører tar lett i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering, vedlikehold og tilpasning.

For utbedring av enkelte dører må dørblad skiftes.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Finerplate løsner på dørbblad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det har vært maur i boligen på ett tidspunkt og noen mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Overflater med malt betonggulv, malt mur og plater på vegger og trepanel i himling. Innredning med toalett, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin. Oppvarming med panelovn på vegg. Sluk av plast i gulv.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom.

Avskaling av maling på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet kan benyttes til klesvask og som toalettrom slik det er, men kanikke forstås som et helhetlig våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ut fra opplysninger så er bad renovert når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og trepanel i himling.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Gjennomslag av kvist og oppsprekking i maling.

Skruehull, avskaling ved skjøter og taperester på vegger.

Fuktskade på veggplater bak dusjkabinett. Utvikling av skaden har vært før 2010.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Varierende fallforhold på gulv, delvis med fall mot sluk og delvis flatt.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis misfarging på gulv.

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Andre forhold på rommet gjør at det er behov for renovering, samtidig bør fallforhold forbedres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Konstatert omfattende fuktskader

Fuktskader på veggplater bak dusj.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk av plast med klemring.



Fuktskade på veggplater bak dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, toalett og servantinnredning.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som er nær forventet brukstid.

Det er noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting sammen med renovering av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1977

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

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i porselen. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krakeleringer i vask.

Flere hakk i benkeplater.

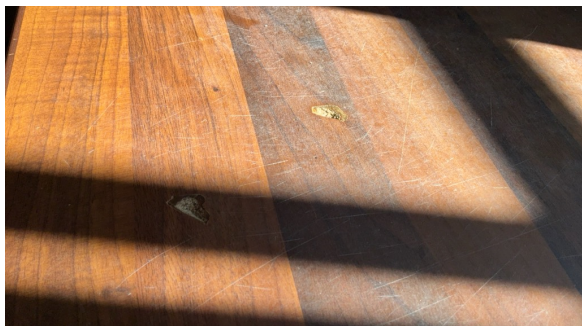
Delvis løse sokler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ift. funksjon.

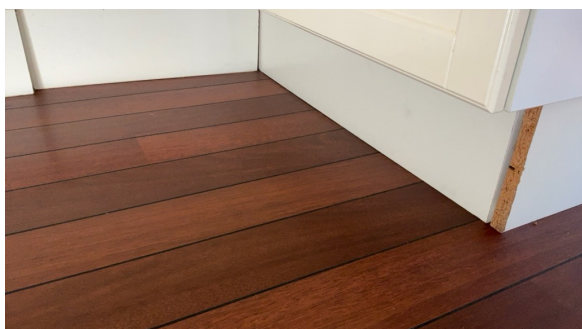
Tilstandsrapport



Stedvis slitasje på benkeplate.



Krakeleringer i overflate på vask.



Enkelte løse sokler.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber, i hovedsak fra byggeår.

Årstall: 1977

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.



Vanninntak med stoppekran og vannmåler.



Ekstra vannmåler i gang i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Stakepunkt i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Årstall: 1977

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Benkeinnredning med vask i kjeller.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Det er noe usikkerhet på om det har vært lekkasje på avløp.
Slitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stresstesting av avløp. Utbedring av lekkasje dersom behov.



Usikkert om det har vært lekkasje fra avløp under vask.

TG-2 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Toshiba luft til luft varmepumpe.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG-2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med porselenssikringer, automatsikringer og jordfeilsautomater. Automatisk hovedbryter. Det er innlagt fiber i boligen. Installert brannalarm som kan videreføres.

Det er observert en løs kabel i kjeller. Det er opplyst at dette blir utbedret før salg.

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.

1977 Noen endringer over tid.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

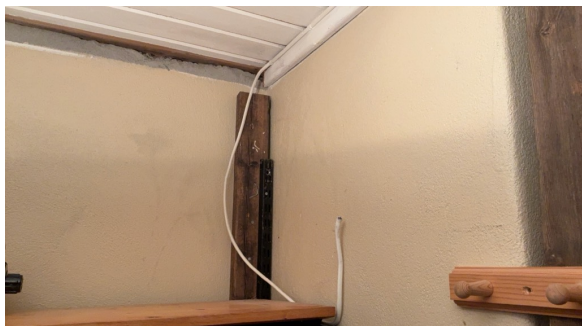
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Undertegnede er ikke el-taksmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Tilstandsrapport



Løs kabel i kjeller.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Dagens eier har tidligere fått opplyst at det er byggegrunn av sand.

Årstall: 1977

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Dersom deler av kjeller skal opprettholdes som innredet anbefales det at det etableres ny drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering med grunnmur og støpt plate på mark.

På befaring var det stedvis avskalinger og mindre sprekker på grunnmur. Dette er utbedret i etterkant av befaring.

Årstall: 1977

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmur på innside.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Årstall: 1977

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger fra byggeår.

Årstall: 1977

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.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

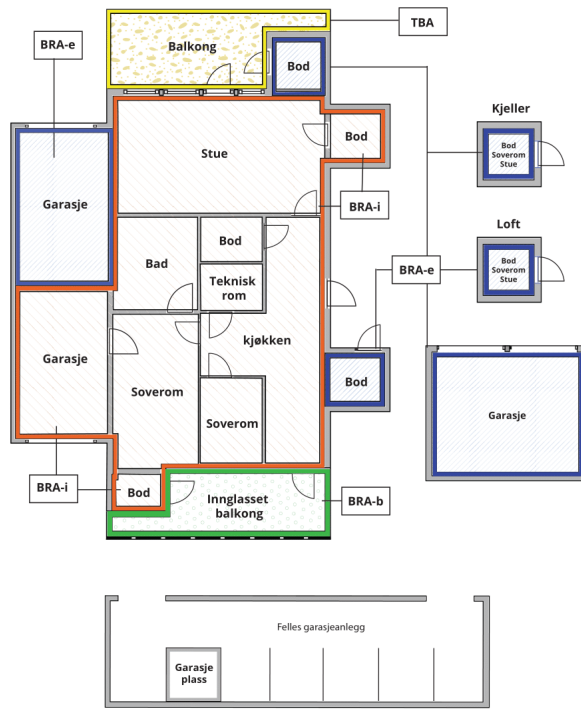
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	88			88	
1. etasje	94			94	78
SUM	182				78
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, entré, gang, stue, 2 x innredet rom, garderobe, 2 x kjellerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue		

Kommentar

Areal er opplyst ved forrige omsetning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Alle areal i kjeller tilfredsstillere ikke krav til rømningsveier eller dagslys.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	94	88
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	39	429		0	1333.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sønsterudveg 13

Hjemmelshaver

Aasen Sissel Andreassen, Aasen Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kjellmyra, litt nord for idrettsanlegget. Omgivelsene består av småhusbebyggelse. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 5 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med privat veg som går over to naboeindommer. Det fremkommer i grunnboken at denne eiendom har vegrett over en av naboeiendommene.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkeringsplass, hage med plen rundt boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Entredør av tre. Vippeporter av tre. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Vedskjul med paller på gulv. Innlagt strøm.

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

Tilbygg / modernisering

2016 Lagt strømtilførsel fra bolig til garasje og lagt opp stikkontakter som kan benyttes til portåpnere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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