

Tilstandsrapport



Enebolig



Furulia 9, 2280 GJESÅSEN



ÅSNES kommune



gnr. 55, bnr. 115

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 12.04.2025

Oppdragsnr.: 21034-1321

Referansenummer: KD3916

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler med takteking av pappshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Det er en malt hovedytterdør med glassrute og sidefelt av glass, og fire malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt. Boligen har en sør-vestvendt langsgående treterrasse i første etasje med adkomst fra soverom, en vestvendt treterrasse på gavlvegg med adkomst fra stue, og en nord-vestvendt treterrasse med adkomst fra hage og via trapp fra treterrassen. Eiendommen har en steintrapp i hage og en enkel tretrapp fra treplatting til treterrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av furugulv, laminatgulv, gulvbelegg og gulvfliser, vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater, og himlinger er kledd med malte plater, trepanel og panel av mdf. Boligen har støpt gulv på grunnen og etasjeskille av trebjelkelag. Det er en elementpipe med innebygget peisinnstans i underetasjen. Underetasjen er i hovedsak innredet med gulvfliser, laminatgulv og furugulv, og vegger kledd med panel og tapetserte plater. Deler av underetasjen er uinnredet med betonggulv og murvegger. Boligen har en tretrapp mellom etasjer med rekkverk av liggende bord på en side. Det er malte, profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, baderomsplater på vegger og malt panel av mdf i himling. Det har servantinnredning med porselensservant og speilskap, veggmontert toalettmodul, dusjhjørne og mekanisk ventilasjon via avtrekksventil i himling. Badet i underetasjen har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Det har benk med porselensservant, veggmontert toalett, dusjvegg med skyvedør og mekanisk ventilasjon via veggventil. Vaskerommet i underetasjen har vinylbelegg på gulv og fall til sluk, malte mdf-plater på vegger og malt panel i himling. Det har en innredning med heltre benkeplate og overskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert stråleovn, rustfri vaskeum med veggmontert servantbatteri og naturlig ventilasjon via veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med to vinkler og med halvøy med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning, glassfelt i enkelte overskapsdører, og vannavvisende plate med flismønster på deler av vegg mellom benkeplate og overskap. Løsning med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kombiskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør, forniklede kobberør og av plast (rør i rør), og avløpsrør av plast. Det er mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte plassert på loft og tilluft via vindusventiler og veggventiler. Boligen har et plastsluk og en trykktank på teknisk rom. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på teknisk rom. Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i trappegang. Det er åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med skrusikringer, en automatsikring og to jordfeilautomater plassert på soverom i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og drenering fra byggeår med fuktsperre på grunnmur. Eiendommen har en forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved vaskeromsutgang, en forstøtningsmur av betong og betongstein ved garasjen og en støpt forstøtningsmur inntil garasje. Eiendommen har en skrånende tomt, og det er stedvis fjell i dagen. Boligen har privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast og privat avløp med slamavskiller av betong med avløpsledning av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	158 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er følgende avvik fra tegning i underetasje:

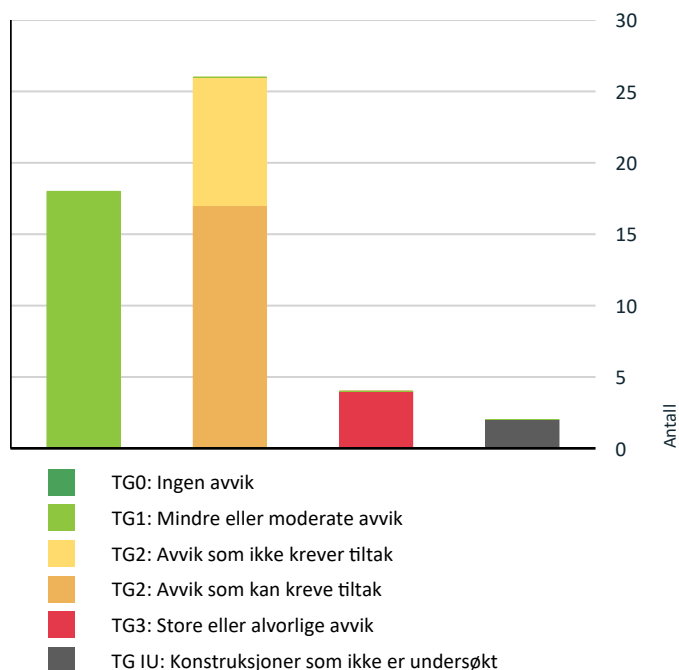
Sportbod benyttes som soverom.

Soverom benyttes som stue.

Klesbod benyttes som teknisk rom.

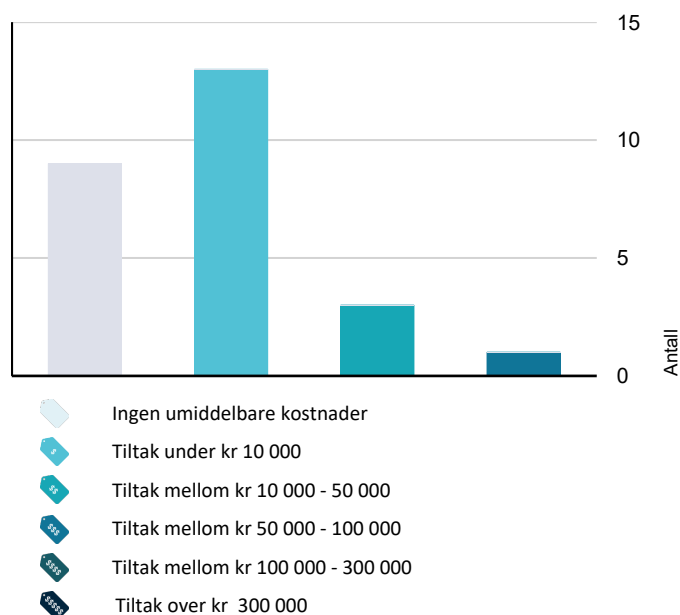
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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



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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1982

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2010	Pusset opp bad i underetasje
2015	Ny kjøkkeninnredning
2015	Pusset opp vaskerom
2018	Renovert bad i første etasje
2021	Skifer i inngangsparti og ny inngangsdør
2021	Ny peisinnsett i underetasje
2024	Ny himling i stue
2024	Ny kledning på utvendig gavlspiss
2024	Malt hovedsoverom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av pappshingel, og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Enkelte shingeltunger har reist seg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall.

Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og stigetrinn til pipe for feier.

Takvann ledes i all hovedsak vekk fra bolig i rør både under- og over terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

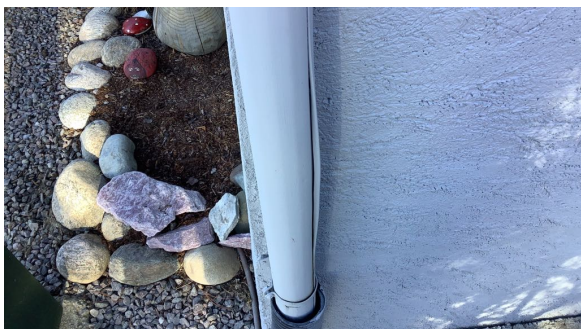
Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Det er liggende bordkledning i gavlspisser.

Det er lusinger bak overliggere i undersøkte områder for å forhindre adkomst for mus.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledningsbord er skadet der trapp er fjernet.

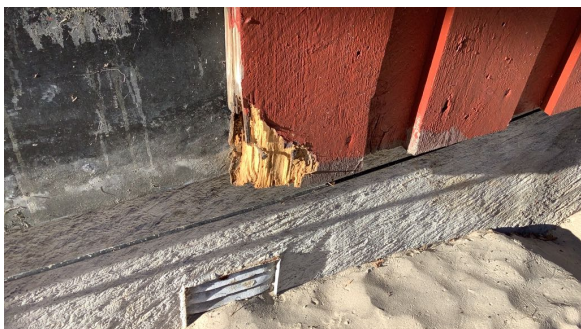
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Skadet kledningsbord må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadet kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler med adkomst fra loftsluke i inntrukket del av terrasse.

Loftet er isolert med mineralull med papir.

Det er ventilert via luftespalter fra takfot, og lufteventiler i gavlspisser.

Det er ikke gangbart gulv på loft, og dette er derfor undersøkt fra luke.

Tilstandsrapport

Det er utført fuktmåling i takstol og taktro fra luke og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist sverteutvikling i undertak, og sverting skyldes kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sverting i taktro, men det måles tørt på befaringsdagen.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Enkelte isolerglass er skiftet over år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er vedlikeholdt over år, men vinduene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og sidefelt av glass, og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt i underetasjen.
Det er tre malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglassfelt i første etasje. En fra stue og en fra hovedsoverom, og disse leder til treterrassen. Balkongdør i gang benyttes ikke.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdørene er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Værslitt treverk på balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sør-vestvendt langsgående treterrasse på 17 m² og en vestvendt treterrasse på gavlvegg på 25 m². Terrassene har adkomst fra soverom og stue, og rekkverk kledd med stående, utskårne bord med rekkverkshøyde på cirka 96 cm. Terrassene er opplagret på trestolper på betongfundamenter i terreng, og på murvegg.

Det er en nord-vestvendt treterrasse på 17 m² med adkomst fra hage og via trapp fra treterrassen. Terrassen er punktfundamentert på lettklinkerblokker på terreng og den har rekkverksstolper med påmontert tau. Det er bygget blomsterkasser som en del av terrassen.

Vurdering av avvik:

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

Avvik angående størrelse på åpninger i rekkverk gjelder tau.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Eiendommen har en steintrapp i hage og en enkel tretrapp fra treplattung til treterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Iht. gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk. Steintrapp har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp bør rettes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk mangler på trapp.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligen har en tilbygget mur med støpt gulv på grunn mot nord-vest for lagring, og opplagring av treterrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Murvegg har skråriss og stedvis manglende puss.
Betonggulv har sprekkdannelser og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Riss og sprekker bør forsegles for å forhindre frostspreng, og murvegg mør pusses.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skråriss i murvegg.



Manglende puss på murvegg.



Sprekker i betonggulv.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av furugulv, laminatgulv, gulvbelegg og gulvfliser.
Vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater.
Himlinger er kledd med malte plater, trepanel og panel av MDF.
Det er svikt i en skjøt mellom gulvbord i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv på grunnen og etasjeskille av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Tilstandsrapport

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med innebygget peisinnsats fra 2021 i underetasjen.

Sotluke er plassert i bodrom.

Det er glassplate på gulv under innsats.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er i hovedsak innredet med gulvfliser, laminatgulv og furugulv, og vegger kledd med panel og tapetserte plater. Deler av underetasjen er uinnredet med betonggulv og murvegger.

I gang under trapp var tynnnpanel limt til mur, og panel kledd utenpå.

Det er er isolert tilfarerkonstruksjon på gulv.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er påvist misfarget panel på vegg i bodrom, og det måles skadelig fuktinnhold i dette området.

Konsekvens/tiltak

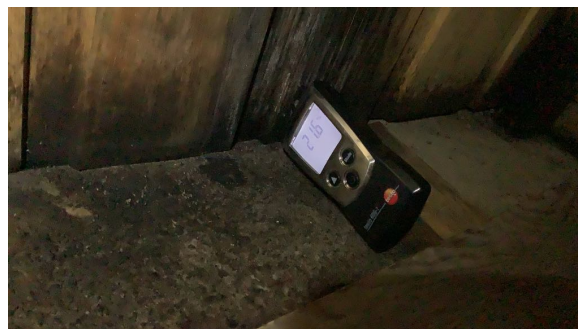
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Vegg bør åpnes for tørk, og vegg bør forbli åpen da det er opplyst at det kan komme inn vann på dette rommet om våren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Hulltaking, og det måles tørt.



Skadelig fuktinnhold i misfarget panel på bodrom.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp mellom etasjer med rekkverk av liggende bord på en side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har malte, profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring i hulltaking bak bad i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres tiltak for å forhindre adkomst for mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget som egeninnsats og i privat regi i 2018, mens byggt teknisk forskrift fra 2017 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstill: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malt panel av mdf i himling.

Det er to kontrastfelter på vegg.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk. Det er i hovedsak slakt fall til sluk på selve gulvet, og cirka 1:50 lokalt fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 23 mm og det er en vanntett oppkant på cirka 40 mm under dør.

Det er noe lokalt mofall til sluk midt på gulvet.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synling vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist tegn til at tiltak må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med porselensservant og speilskap, veggmontert toalettmodul og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet har mekanisk ventilasjon via avtrekksventil i himling tilkoblet avtrekksvifte på loft, og tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vanninstallasjoner er montert på vegg mot kjøkkeninnredning.

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.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset som egeninnsats i 2010, mens byggt teknisk forskrift fra 1997, utgave 2007 var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk.

Det er cirka 1:100 fall til sluk på selve gulvet og mer enn 1:50 lokalt fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 27 mm. Det er en oppkant på cirka 80 mm under dør, men det er ukjent om denne er vanntett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er dusjvegg med tett sokkel og denne hindrer eventuelt lekkasjevann fra toalett og servant fra å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Dette kan gjøres ved å lage spalte i sokkel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk fra byggeår, og baderomsplater på vegger som tettesjikt.

Det er ikke mulig å se tettesjikt rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

Ved utført hulltaking er bakside av sokkelflis og bakside av sokkellist synlig, og det er ikke synlig membransjikt. Baderomsplateleverandøren beskriver at det skal være overlapp mellom membransjikt på gulv og sokkellist som minimum dekker høyden på sokkellisten.

Det er derfor usikkert om membran kun er påført gulv, eller om denne mangler.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Plastsluk, og det er ikke synlig tettesjikt rundt sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har benk med porselensservant, veggmontert toalett og dusjvegg med skyvedør.

Det er spalte under toalett for å synliggjøre en eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk ventilasjon via veggventil tilkoblet avtrekksvifte på loft og tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik angående konstruksjonen i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i gang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

Bakside av sokkelflis og bakside av sokkellist synlig, og det er ikke synlig membransjikt. Baderomsplateleverandøren beskriver at det skal være overlapp mellom membransjikt på gulv og sokkellist som minimum dekker høyden på sokkellisten. Det er derfor usikkert om membran kun er påført gulv, eller om denne mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som tidligere nevnt bør tett dusjkabinett monteres, og kostnad for dette er allerede medtatt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking, og det måles tørt.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp som egeninnsats i 2015, mens byggeteknisk forskrift fra 2010 var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte mdf-plater på vegger og malt panel i himling. Vegger tåler ikke vannpåkjenning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og cirka 1:50 fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 65 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2015 på gulv som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke tettesjikt på vegg bak vaskekum, og dette er definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dette kan gjøres ved å montere sprutsikre plater på vegg bak vaskekum.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har en liten, brukt innredning med heltre benkeplate og overskap, opplegg for vaskemaskin, veggmontert stråleovn og rustfri vaskekum med veggmontert servantbatteri.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via døråpning. Dørblad er løftet av hengsler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vanninstallasjoner er montert på yttervegg.

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

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med to vinkler og med halvøy med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant. Det er overskap over innredning, glassfelt i enkelte overskapsdører, og vannavvisende plate med flismønster på deler av vegg mellom benkeplate og overskap. Løsning med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kombiskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør, forniklede kobberør og av plast (rør i rør).

Det er opplyst at alle vannrør er skiftet ut, og at de eldste rørene er fra 2010.

Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til sluk på teknisk rom.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Stakeluke er plassert i gang i underetasjen og avløpsluftung ledes over tak i luftehatt.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte plassert på loft og tilluft via vindusventiler og veggventiler.

Andre VVS-installasjoner

Boligen har et plastsluk og en trykktank på teknisk rom. Trykktank deles med to naboer.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert på teknisk rom i underetasjen.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

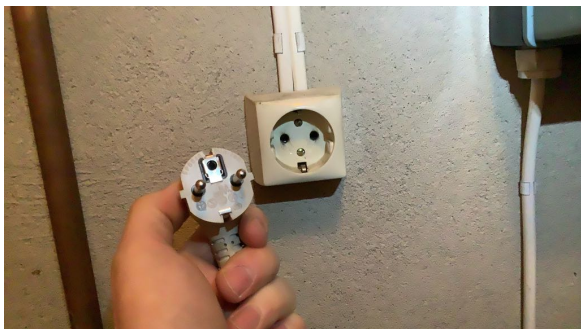
Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i trappegang.
Det er opplyst at det ble utført service på varmepumpen i 2025.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med skrusikringer, en automatsikring og to jordfeilautomater plassert på soverom i underetasjen.

Det er elektriske varmekabler i inngang i underetasje og på badene.

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.

1982

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

Nei Det er opplyst at arbeider de senere år er utført av pensjonert elektriker i privat regi.

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?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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 Flere elektriske arbeider er utført i privat regi, og det foreligger derfor ikke samsvarserklæringer. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering fra byggeår med fuktsperre på grunnmur.
Det er opplyst at det er to drenerør i grunnen mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst at det kan komme inn vann i bod om våren, og dette tyder på at det tidvis er funksjonssvikt, og dette medfører automatisk TG3 i tilstandsrapporten.

Vannet har blitt sugd opp med industristøvsuger, og det står ellers på en avfukter i perioder.

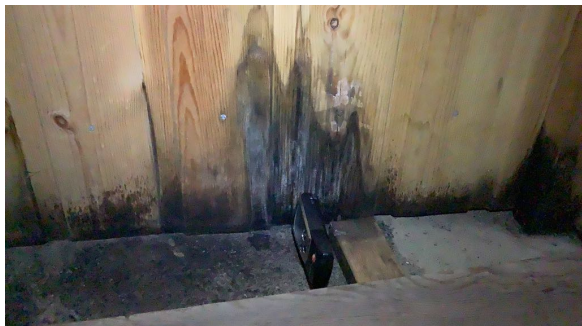
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det tyder på at det er et lokalt problem ettersom det kun har kommet vann inn i bod. Det bør derfor undersøkes muligheter for en lokal reparasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bildet viser misfarget panel i bod.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er opplyst at innvendig skråriss har oppstått som følge av sprenging i området, og at riss ikke har utviklet seg siden den oppstod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på utvendig skråriss.



Innvendig skråriss.

TG 3 Forstøtningsmurer

Eiendommen har en forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved vaskeromsutgang, og en forstøtningsmur av betong og betongstein ved garasjen. Det er en støpt forstøtningsmur ved garasje for oppføring av tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Skjevheter og sprekkdannelser gjelder forstøtningsmur av lettklinkerblokker ved vaskeromsutgang.

Iht. gjeldende forskrift skal høydeforskjeller over 0,5 m sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å fjerne avviket.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker må rettes opp for å fjerne avviket, og for å oppnå et tilfredsstillende resultat må denne mest sannsynlig rives og bygges opp igjen. Det er ukjent når utbedringsbehov vil være nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk på forstøtningsmur.



Sprekkdannelse i forstøtningsmur.



Skjevhet i forstøtningsmur.



Manglende rekkverk på forstøtningsmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en skrånende tomt, og det er stedvis fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilfredsstillende fall fra bygninger er minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen, men dette vil være vanskelig å oppnå med fjell i dagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann fra grunnboret brønn med vannledning av plast fra 1981 som deles med to naboer. Borehullspumpen er fra 2013. Det er privat avløp med slamavskiller av betong med avløpsledning av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst at det er foretatt eldre vannprøver med god kvalitet, men dette er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

TG 2 Septiktank

Det er opplyst at boligen har en 3-kamret slamavskiller av betong fra 2011 med overløp til synkekum med ukjent alder vest for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Standard

Noe enkel standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold, men det er ganske fuktig luft i bodrom.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje delvis innbygget i terreng med støpt gulv på grunnen, og ringmur og grunnmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler med undertak av trebaserte plater og takteking av taksteinsimiterte metallplater.

Garasjen har åpen innkjøring (ikke port) og den er inndelt i garasje og innredet bod med kledde overflater på vegger og i himling. Det er fjell i dagen i deler av garasje.

Det er tilbygget et tak for lagring av ved/utstyr.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

158 m²/158 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Bod, Teknisk rom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Boligen kan flyttes rett inn i, og den egner seg for en familie.

Eiendommen ligger i et område med få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker. Vurderingen av markedsprisen tar, ihht. retningslinjer, ikke høyde for budrunder, pristopper og kunstig lave priser og skal gjenspeile hva undertegnede mener at flere ville vært villige til å betale for eiendommen i dag slik den fremstår på befaringsdagen. I tillegg er det også sammenliknet med følgende omsetninger:

Moskogvegen 21, 219 m2, solgt i 2025 for kr. 1 550 000,-

Kalfossvegen 67, 162 m2, solgt i 2025 for kr. 1 500 000,-

Fjørhanavegen 5, 226 m2, solgt i 2025 for kr. 1 800 000,-

Joger Hansens veg 18, 127 m2, solgt i 2025 for kr. 2 400 000,-

Østre Krokmoen 24, 154 m2, solgt i 2024 for kr. 1 725 000,-

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Østre Gjesåsveg 617 ,2280 GJESÅSEN 90 m² 1952 2 sov	13-10-2021	1 050 000	1 325 000		1 325 000	14 722
2 Østre Gjesåsveg 577 ,2280 GJESÅSEN 142 m² 1985 3 sov	02-06-2020	2 200 000	2 020 000		2 020 000	14 225
3 Østre Gjesåsveg 529 ,2280 GJESÅSEN 188 m² 1949 3 sov	17-08-2022	2 490 000	2 445 000		2 445 000	13 005
4 Vestre Gjesåsveg 821 ,2280 GJESÅSEN 104 m² 1975 3 sov	09-02-2021	1 350 000	1 215 000		1 215 000	11 683

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert	Kr.	12 000
Årlig vedlikehold	Kr.	39 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 930 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

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

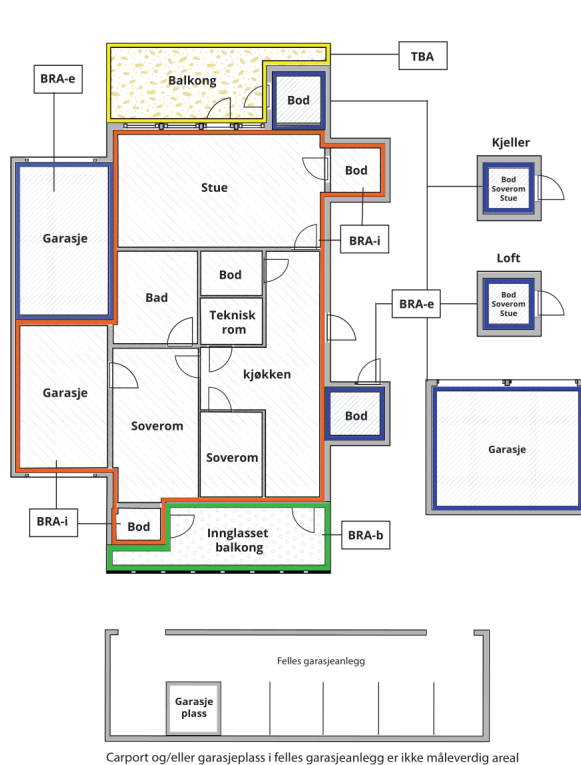
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	85			85	59
Underetasje	73			73	
SUM	158				59
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Underetasje	Gang, Bod, Bad, Stue, Soverom, Bod 2, Teknisk rom, Vaskerom		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er følgende avvik fra tegning i underetasje:
Sportbod benyttes som soverom.
Soverom benyttes som stue.
Klesbod benyttes som teknisk rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider er utført som egeninnsats og i privat regi.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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	131	27
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Bjørn Åge Midtsundstad	Kunde
	Sigrun Midtsundstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	55	115		0	839.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furulia 9

Hjemmelshaver

Midtsundstad Bjørn Åge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et lite, etablert boligområde cirka 13 km nord for Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei til cirka 200 m privat vei til eiendommen. Veivedlikeholdet deles med naboer.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) i kommuneplanen, og den ligger i gul støysone.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt pent opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, diverse bed og beplantning. Det er stedvis fjell i dagen og gruset adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger to tinglyste heftelser på eiendommen: en fra 1931 angående elektriske kraftlinjer og en bestemmelse om felles vannanlegg fra 1981.

Siste hjemmelsovergang

År

1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.11.1979		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.04.2025	

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD3916>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon