

Tilstandsrapport



Enebolig



Kroklivegen 3, 2280 GJESÅSEN



ÅSNES kommune



gnr. 41, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 347 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 20580-1703

Referansenummer: HL9633

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



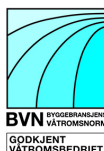
Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekking med takplater av metall fra ca. 1992. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering, men ut fra de respektive byggeår kan det være både med flis og mineraull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Lufting av kledning og lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler. Lufting av loft via gesimser. Koror med tregulv og trepanel. Loft er ikke innsisert grunnet mangel på adkomst. Vinduer i 1.- og 2. etasje hovedsakelig av tre med isolerglass. Vinduer i 1. etasje hovedsakelig fra 76 og 77. Vinduer i 2. etasje fra byggeår. Enkle vinduer i kjeller. Ett vindu i kjeller med utvendig netting, og innvendig plate. Verandadør med isolerglass fra 2006. Kjellerdør med isolerglass fra 2008. Sidehengslet port av tre til garasje. Tett entredør med sidefelt med glass. Balkongdør av tre med isolerglass fra 1985. Veranda er punktfundamentert dels med pilarer av tre og dels med blokker av lettklinker. Bygget i trekonstruksjoner. Store deler er takoverbygget og delvis med vegger. Takkonstruksjon med luftebalkong i 1. etasje. Bygget i trekonstruksjoner. Tekking med takplater av metall. Ukjent med innfestinger. Fundamentert ned på betongfundamenter. Veranda ved entre er punktfundamentert med trepilarer ned i bakken Ukjent med frostsikring. Takovebygget og bygget i trekonstruksjoner. Luftebalkong i 2. etasje bygget i trekonstruksjoner. Fundamentert ned på bjelkelag. Terrengtrapp uten rekkverk eller håndløper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat, parkett og gulvbelegg på gulv, malte plater, tapet, trepanel og MDF-panel på vegger og takessplater, MDF-panel og trepanel i himlinger. Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje i opprinnelig del av betong. Øvrige dekker av tre. Ukjent med oppbygging og isolering. Utvendig pipe av elementer med murpusset overflater, sotluke er ute. Innvendig pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue i 1. etasje med metallplate på gulv. Vedovn i 2. etasje med fliser på gulv. Enkel kjeller i opprinnelig del med betonggulv, murflater på vegger og betong i himlinger. Trapp til kjeller i opprinnelig del av tre. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet. Dører i kjeller i opprinnelig del med speilfronter. Dører i 1. etasje er formpressede dører med speilfronter og dører med slette finerfronter. Dør med glass til ett soverom. Dører av tre med speilfronter i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, ikke helhetlig fall mot sluk. Sluk av jern. Det er ikke tegn til membran på gulv. Membran på vegger i form av baderomsplater. Toalett, servantinnredning og benkeplate. Det er ingen ventilering.

Bad

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Ventilering med avtrekksvifte. Oppvarming med panelovn. Fall på gulv på ca. 1:100. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak tilsynelatende i garasje, det er ikke observert vannmåler. Enkel løsning via gardenakobling. Vannrør av kobber av eldre dato. Synlige avløpsrør av plast. Ukjent med bunnledning. Stakepunkt i kjeller i opprinnelig del. Boligen har naturlig ventilering. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2015. Tre vannkraner og sluk i ett rom i kjeller. Vannkraner og utslagsvask i garasje, det er ikke tilkoblet avløpsrør. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 150 liter av noe eldre dato. Koble til strøm med stikkontakt. Åpent elektrisk anlegg i kjeller i opprinnelig del, hovedsakelig av eldre dato. Dels åpent og dels skjult lagt anlegg i 1.- og 2. etasje. Sikringsskap i kjeller med porselenssikringer. Automatisk hovedbryter til hybel. Sikringsskap ved kjellertrapp med måler, og hovedsakelig porselenssikringer. Det er ikke brannvarsler i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning og alder for fuktsikring. Grunnmur tilsynelatende av ulike murblokker. Grunnmur er pusset og malt. Støttemur av betong. Varierende terrengforhold. Fall på terreng inn mot garasje, løsning med kum. Stikkledninger fra byggeår. Privat kloakkanlegg fra byggeår. Det er nedgravet oljetank på eiendommen.

Hybel - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av tre med isolerglass fra 1977. Dør med isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, MDF-plater på vegger og takessplater i himling. Det er utforede vegger mot terreng. Utforing er isolert med ca. 5 cm og det er benyttet dampsperre. Trapp er stengt igjen. Innvendige dører av tre med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra ca. 2010. Fliser på vegger og trepanel i himling. Fliser på

Beskrivelse av eiendommen

gulv. Fall på gulv på over 1:100. Dusjsone er kraftig nedsenket. Sluk av plast. Det er ikke synlige tegn til membran eller klemring. Åpen dusjløsning, servant, toalett og speilskap. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kombinert hybelkjøkken og noe innredning. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak gjennom vegg på soverom. Stoppekraner på bad.

Vannrør av kobber av eldre dato. Avløpsrør av plast.

Det er ikke ventilerings.

Enheten har ikke egen varmtvannstank.

Dels åpent og dels skjult lagt anlegg. Gulvvarme på bad og ved

entre. Sikringsskap på vegg i stue/kjøkken med hovedbryter og

jordfeilsautomater.

Det er ikke brannvarsler eller brannslukker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest for oppføring av opprinnelig del.

Byggetegninger er iht. dagens bruk av arealene med tanke på hoveddel/tilleggsdel.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tilbygg i 1977. Det

foreligger tegninger av 1. etasje, men ikke tegning av kjeller.

Det legges til grunn at innredet hybel ikke er godkjent.

Det foreligger tegninger fra byggesak i 1990 vedrørende etablering av 2. etasje.

Hybel

- Det foreligger ikke tegninger

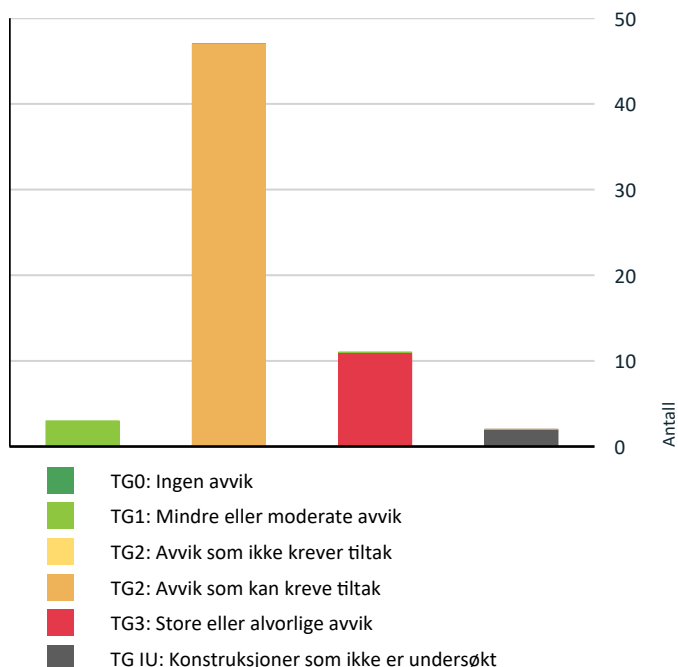
Det er sannsynlig at hybel ikke er omsøkt og godkjent som boenhet.

Garasje

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

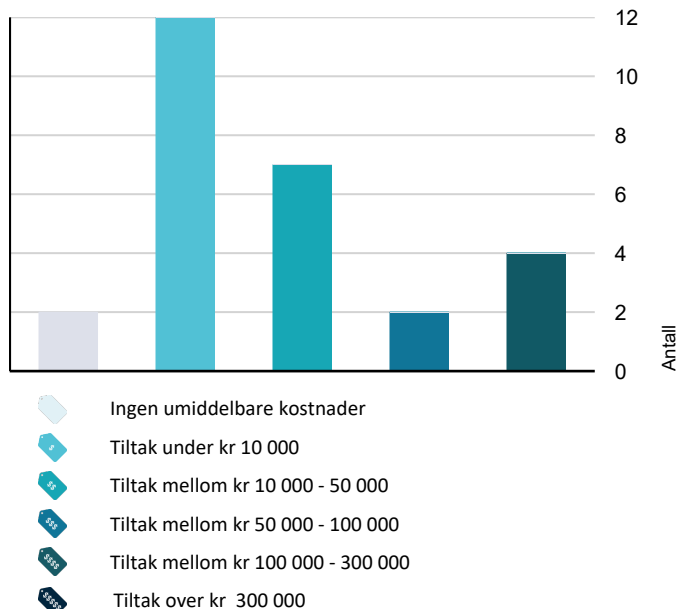
Sammendrag av boligens tilstand

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 utover beskrevet hulltaking. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. Modernitet hensyntas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [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](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Hybel

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1969

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Varierende vedlikehold, stedvis kraftig etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygget del med soverom og hybel. Årstall er ca.
1992	Løftet takkonstruksjon og bygget på 2. etasje. Årstall er ca.
1995	Installert trapp til 2. etasje og innredet 2. etasje. Årstall er ca.
2010	Renovert hybel. Årstall er ca.
2011	Skiftet kjøkkeninnredning. Årstall er ca.
2015	Pusset opp vaskerom. Årstall er ca.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking med takplater av metall fra ca. 1992. Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis misfarginger på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis slitasje på overflater på beslag.

Det er ikke beslag og takrenne på taksida mot garasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Montering av beslag og reparasjon av takrenne mot garasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Det er ikke beslag og takrenne over garasje.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering, men ut fra de respektive byggeår kan det være både med flis og mineraull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Lufting av kledning og lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasader har generelt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komplett vedlikehold og behandling av fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på slitasje.



Utført utskifting av kledningsbord.



Fuktpåkjeninger på kledning mot garasje. Lokal råte kan finnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler. Lufting av loft via gesimser. Koror med tregulv og trepanel. Loft er ikke inspisert grunnet mangel på adkomst.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mosevekst på enkelte vindskier.

Råte på vindski ved entre.

Det er ikke ventilering fra korer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskifting av vindskier.

Det anbefales etablering av ventilering fra korer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Bilde fra kor i 2. etasje.

Vinduer

Vinduer i 1.- og 2. etasje hovedsakelig av tre med isolerglass. Vinduer i 1. etasje hovedsakelig fra 76 og 77. Vinduer i 2. etasje fra byggeår. Enkle vinduer i kjeller. Ett vindu i kjeller med utvendig netting, og innvendig plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i kjeller og fra 1970-tallet har passert forventet brukstid. Vinduer fra 1990-tallet nærmer seg forventet brukstid.

Stedvis slitasje og oppsprekking i treverk.

Sprekk i indre glass på vindu i garasje.

Løs pakning på vindu.

Sprekk i glass på vindu ved entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere vinduer er modne for utskifting, det må påregnes utskifting av flere vinduer i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Kjellervindu med sprekk i glass.



Skade på pakning på ett vindu

Dører

Verandadør med isolerglass fra 2006. Kjellerdør med isolerglass fra 2008. Sidehengslet port av tre til garasje. Tett entredør med sidefelt med glass. Balkongdør av tre med isolerglass fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør: Utvendig tilslutning er ikke utført.

Garasjeport: Slitasje på overflater. Dørblad henger. Glippe mellom dørblad og bakken. Råte på portomramming.

Entredør: Falming og slitasje på overflater.

Verandadør: Løs vrider. Pakning tetter ikke helt øverst i hjørne.

Balkongdør: Løs vrider. Kraftig slitasje på overflater utvendig. Dørblad tetter ikke helt mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdør: Utvendig komplettering.

Garasjeport: Vedlikehold av overflater og utskifting av råteskadet treverk.

Verandadør: Feste vrider og justere vrider.

Balkongdør: Dør er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ikke ferdige tilslutninger rundt dør til hybel.



Råte i portomramming.



Slitasje på verandadør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er punktfundamentert dels med pilarer av tre og dels med blokker av lettklinker. Bygget i trekonstruksjoner. Store deler er takoverbygget og delvis med vegger.

Takkonstruksjon med luftbalkong i 1. etasje. Bygget i trekonstruksjoner. Tekking med takplater av metall. Ukjent med innfestinger. Fundamentert ned på betongfundamenter.

Veranda ved entre er punktfundamentert med trepilarer ned i bakken Ukjent med frostsikring. Takovebygget og bygget i trekonstruksjoner.

Luftbalkong i 2. etasje bygget i trekonstruksjoner. Fundamentert ned på bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedveranda: Det er skjevhet på noen fundamenter. Det er ikke frostsikring av fundamenter. Det er ikke rekkverk på trapp. Noe skjevhet på konstruksjoner. Høyde på rekkverk er lavere enn hva dagens krav tillater. Det er generelt slitasje på overflater.

Veranda ved entre: Det er skjevheter på konstruksjoner. Slitasje på overflater.

Balkong 1. etasje: Slitasje på overflater. Tak har ikke tett overgang mot vegg.

Balkong 2. etasje: Balkong har slitasje og mosevekst på overflater. Det er ikke kledning på rekkverk mot tak. Hele konstruksjonen gynger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedveranda: Vedlikehold av overflater. Det er ikke krav om oppgradering av rekkverk.

Veranda ved entre: Oppretting av konstruksjon. Vedlikehold av overflater.

Balkong 1. etasje: Vedlikehold av overflater.

Balkong 2. etasje: Vedlikehold/utskifting av overflater. Komplettering av rekkverk. Avstiving av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på skjevt fundament.



Eksempel på slitasje på hovedveranda.



Manglende kledning i rekkverk på balkong.



Tak over veranda ved entre er fundamentert på takflate på garasje.

TG 3 Utvendige trapper

Terrengtrapp uten rekkverk eller håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skjevheter på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med laminat, parkett og gulvbelegg på gulv, malte plater, tapet, trepanel og MDF-panel på vegger og takessplater, MDF-panel og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eksempel på avvik:

Parkettgulv har generelt slitasje.
Trappeutsparring i stue er enkelt tettet igjen.
Tapet folder seg i hjørner.
Stedvis rift i tapet.
Tynnpanel løsner fra underlag ved vedovn.
Glipper i skjøter på laminat i gang.
Stedvis dårlig malingsdekk.
Gulvbelegg dekker stedvis ikke inn mot list.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



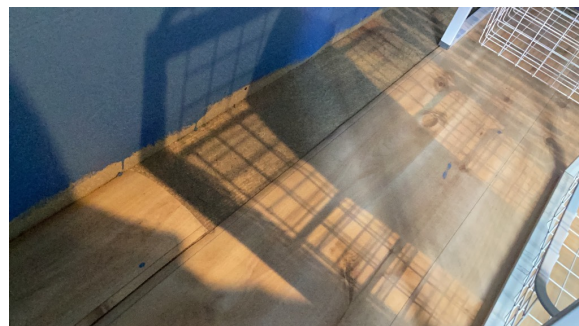
Trappeutsparring er tettet igjen



Eksempel på rift i tapet.



Eksempel på glippe i laminat.



Gulvbelegg er ikke lagt helt inn til vegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje i opprinnelig del av betong. Øvrige dekker av tre. Ukjent med oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er flere steder merkbare skjevheter på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Utvendig pipe av elementer med murpusset overflater, sotluke er ute. Innvendig pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue i 1. etasje med metallplate på gulv. Vedovn i 2. etasje med fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig pipe: Det er ikke tilkoblet ildsted. Svinnsprekker og avskaling på overflater.

Ildsteder er av eldre dato.

Noen løse fliser på gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon av overflater på utvendig pipe.

Refesting av fliser.



Sotluke på utvendig pipe.



Sotluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel kjeller i opprinnelig del med betonggulv, murflater på vegger og betong i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel og grov utførelse av overflater.

Stedvis tegn til fuktpåkjenninger med saltutslag og avskaling av maling.

Det ser ut som det har forekommet innsig av vann og sand ved port.

Konsekvens/tiltak

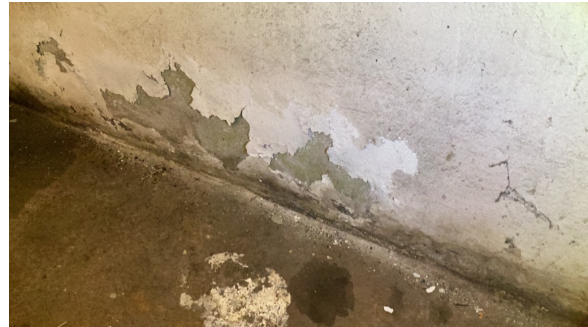
- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjelleren. Dersom det forekommer vanninnsig må tiltak iverksettes.

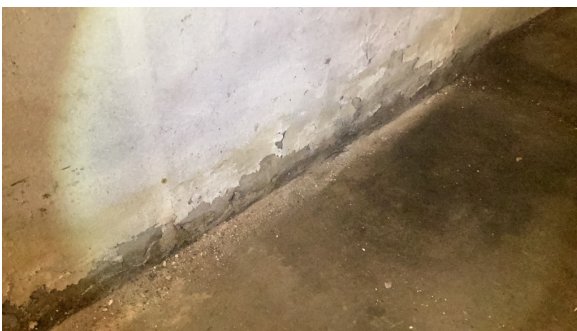
Tilstandsrapport



Det ser ut som det har forekommet innsig av vann og sand ved port.



Eksempel på saltutslag og avskaling.



Eksempel på saltutslag og avskaling.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller i opprinnelig del av tre. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapp: Trapp har ikke rekkverk eller håndløper.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

Innvendige dører

Dører i kjeller i opprinnelig del med speilfronter. Dører i 1. etasje er formpressede dører med speilfronter og dører med slette finerfronter. Dør med glass til ett soverom. Dører av tre med speilfronter i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjeller: Slitasje og misfarging på overflater. Flere dører tar i mellom dørblad og karm.

1. etasje: Slitasje på dør til bad. Dør til soverom mangler beslag og vrider er enkelt festet med spiker. Slitasje på dør til vaskerom. Noen dører tar i mellom karm og terskel.

2. etasje: Flere dører tar i mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

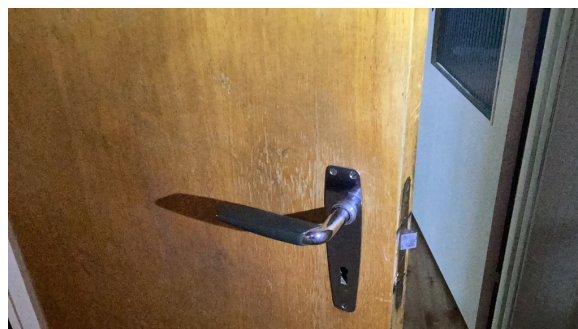
- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje og misfarging i kjeller.



Eksempel på slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tegn etter mus på korer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Ventilering med avtrekksvifte. Oppvarming med panelovn. Fall på gulv på ca. 1:100. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har passert forventet brukstid for våtrom.

Det er kraftig knirk i gulv.

Det er ikke silkon i nedkant på plater.

Det er benyttet damspærre i vegger.

Utetthet i gulv.

Gulvbelegg løsner fra underlag.

Slitasje og bruksmerker på innredning.

Glipper i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk av plast med klemring.



Utetthet i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, ikke helhetlig fall mot sluk.

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.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert 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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av jern. Det er ikke tegn til membran på gulv. Membran på vegger i form av baderomsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

slukrist sitter ikke fast. ikke bunlist.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, servantinnredning og benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje/svelling på front på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

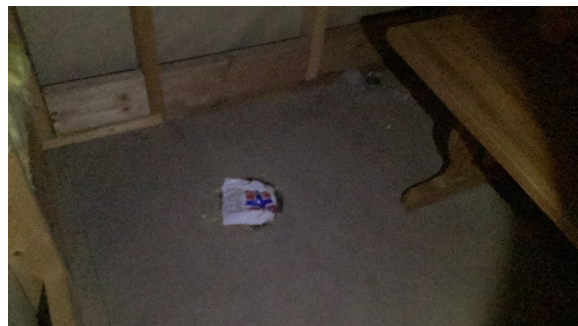
- Tiltak:

2. ETASJE > TILTENKT BAD

Generell

Rom tiltenkt som bad.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.



Eksempel på slitasje.



Enkel foring inn mot vegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vanninntak tilsynelatende i garasje, det er ikke observert vannmåler. Enkel løsning via gardenakobling.

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

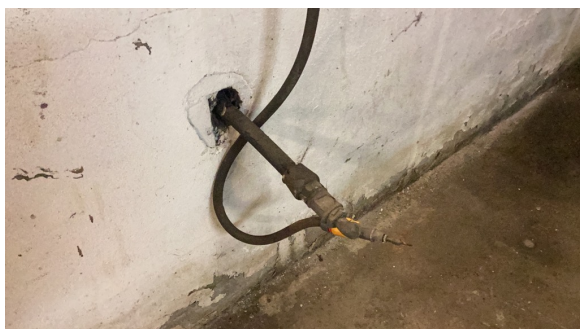
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Stor grad av korrosjon på skjøter. Det er noen steder drypplekkasjer fra koblinger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vanninntak i garasje.



Eksempel på drypplekkasje.

TG 3 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Ukjent med bunnledning. Stakepunkt i kjeller i opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon av avløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering.

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Tre vannkraner og sluk i ett rom i kjeller. Vannkraner og utslagsvask i garasje, det er ikke tilkoblet avløpsrør.

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 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 150 liter av noe eldre dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Korrosjon på skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Korrosjon på skjøter.

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

Åpent elektrisk anlegg i kjeller i opprinnelig del, hovedsakelig av eldre dato. Dels åpent og dels skjult lagt anlegg i 1.- og 2. etasje. Sikringsskap i kjeller med porselenssikringer. Automatisk hovedbryter til hybel. Sikringsskap ved kjellertrapp med måler, og hovedsakelig porselenssikringer.

Eksempel på avvik:

Det mangler beskyttelse på flere lamper.

Skade på flere stikkontakter.

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.

Ukjent.

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

Tilstandsrapport

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, branntillop 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?

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

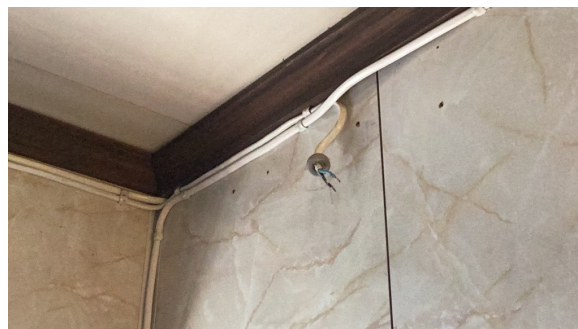
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på skade på stikkontakt.



Løs ende på kabel.

Tilstandsrapport

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

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

Det er ikke brannvarsler i alle etasjer.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning og alder for fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer tilsynelatende av ulike murblokker. Grunnmurer er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sprekker i grunnmurer, innvendig og utvendig.
Oppsprekking på hjørne ved pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og reparasjon av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Avskaling på grunnmur



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur på innside.

Forstøtningsmurer

Støttemur av betong.

Vurdering av avvik:

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

Kraftig helning utover og skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oppsprekking i mur.



Kraftig helning på mur

Terrengforhold

Varierende terrengforhold. Fall på terreng inn mot garasje, løsning med kum.

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. fra kum.

Det ser ut til at det har vært pumpet vann ut fra kum, dette kan indikerer at det er begrenset effekt på avrenning.

Tilstandsrapport

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. Det kan være behov for utbedringer av funksjon på kum.



Fall på terreng inn mot bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Privat kloakkanlegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forventet brukstid for denne type anlegg er passert og det må forentes at behov for tiltak raskt kan oppstå.

TG 2 Oljetank

Det er nedgravet oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge. Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



HYBEL



Byggeår
1977

Kommentar
Årstall er ca.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Renovert. Årstall er ca.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert.
Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.
Behov for utskifting av vinduer kan oppstå.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.

TG 2 Dører

Dør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflaer bestående av laminat på gulv, MDF-plater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje og stedvis kanteis på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark, ukjent oppbygging over dette. Det er målt høyder i stue.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforede vegger mot terreng. Utforing er isolert med ca. 5 cm og det er benyttet dampsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er målt fuktinnhold øverst i bunnsvill på i overkant av 20 vektprosent. Det må forventes at fuktinnholdet er høyere lengre inn i svillen. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp- og råteskader. Ut fra dette må det forventes at det kan finnes skjulte skader. Det er ikke anbefalt med bruk av dampsperre i vegger under terreng da dette kan medvirke til å stenge fuktighet inne i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG IU Innvendige trapper

Trapp er stengt igjen.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater. En dør tar i mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra ca. 2010.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

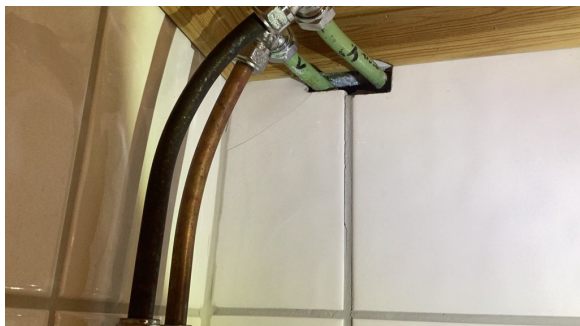
- Det er påvist sprekker i fliser.

Stedvis riss i fuger og en sprukket flis i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

På sikt kan det være behov for utskifting av fuger.



Sprekk i flis ved vanninntak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall på gulv på over 1:100. Dusjsone er kraftig nedsenket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere mosaikkfliser har løsnet og flere er i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av mosaikkfliser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det er ikke synlige tegn til membran eller klemring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Utførelse av membran er ukjent og ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning, servant, toalett og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mellom bad og soverom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er målt et fukttinnhold på ca. 17 vektprosent. Dette er i seg selv ikke skadelig, men er høyere enn hva som er normalt uten at materialet er utsatt for en fuktpåkjenning. Fuktpåkjenning kan komme både fra bad og fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følges med på over tid.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kombinert hybelkjøkken og noe innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelt kjøkken med noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 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.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

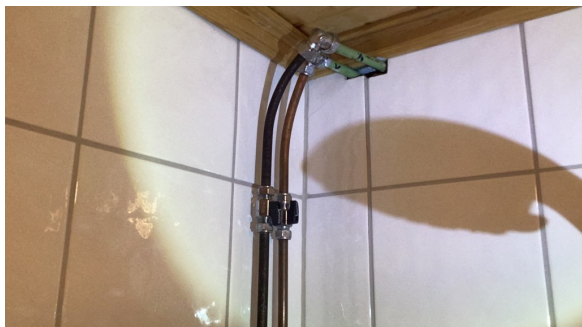
Vanninntak gjennom vegg på soverom. Stoppekraner på bad. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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



Stoppekraner på bad.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Varmtvannstank

Enheten har ikke egen varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Dels åpent og dels skjult lagt anlegg. Gulvvarme på bad og ved entre. Sikringsskap på vegg i stue/kjøkken med hovedbryter og jordfeilsautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

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.

2010

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 varmtvannsbereder, jmfør 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?

Nei

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke brannvarsler eller brannslukker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Kraftig etterslep på vedlikehold og flere skader på bygget.

Beskrivelse

Garasjebygg med kraftig etterslep på vedlikehold og flere skader. Anses som rivningsobjekt.

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

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

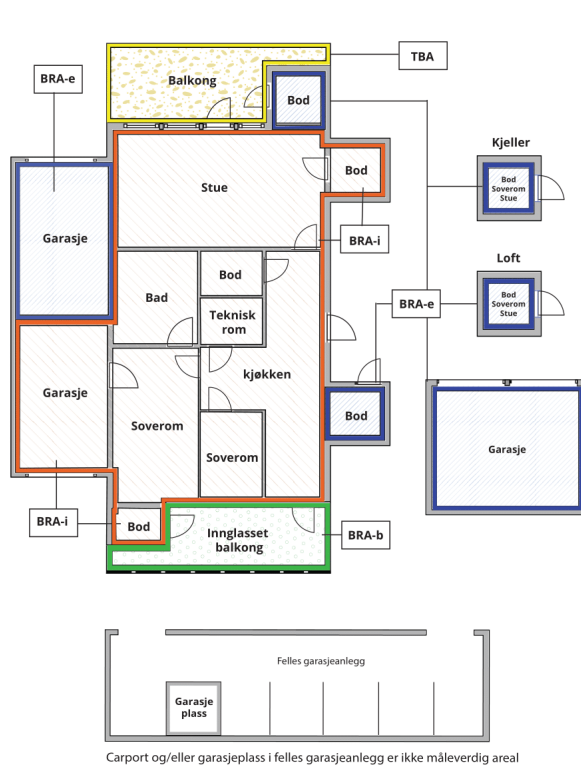
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1. etasje	128			128	47
2. etasje	66			66	4
SUM	270				51
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Verksted/Garasje, Trapperom, 3 x kjellerrom		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Vaskerom, Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Stue		
2. etasje	Tiltenkt bad, Stue, Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest for oppførelse av opprinnelig del. Byggetegninger er iht. dagens bruk av arealene med tanke på hoveddel/tilleggsdel.
Det foreligger ferdigattest for oppførelse av tilbygg i 1977. Det foreligger tegninger av 1. etasje, men ikke tegning av kjeller. Det legges til grunn at innredet hybel ikke er godkjent.
Det foreligger tegninger fra byggesak i 1990 vedrørende etablering av 2. etasje.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det må legges til grunn at det foreligger avvik i branncelleinndeling mellom hovedenhet og hybel sammenlignet med dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad, Stue/Kjøkken, Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er sannsynlig at hybel ikke er omsøkt og godkjent som boenhet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det må legges til grunn at det foreligger avvik i branncelleinndeling mellom hovedenhet og hybel sammenlignet med dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	81
Hybel	38	0
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	41	153		0	1487 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kroklivegen 3

Hjemmelshaver

Nohr Heidi, Kokkin Ulf Tormod

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Smørbølsmoen i et området bestående i hovedsak av landbruksarealer og småhusbebyggelse. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 6 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Kroklivegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkeringsplass. Hage med plen rundt boligen.

Siste hjemmelsovergang

År

1987

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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 oppstas 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/HL9633>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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