

Tilstandsrapport



Enebolig



Østre Gjesåsveg 612, 2280 GJESÅSEN



ÅSNES kommune



gnr. 55, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 933 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 14566-1841

Referansenummer: YZ7735

Autorisert foretak: Sørli Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Sørli

Vår ref:



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.

Sørli Takst AS

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.

Rapportansvarlig

Erik Sørli

Uavhengig Takstingeniør

erik@stakst.no

97 12 29 16



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 • tilleggsgbygg 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

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med betongtakstein.
Taktekking fra 1975.
Taket er besikket fra bakkeplan.
Overbygget takkonstruksjon over veranda:
Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.
Taket er besikket fra bakkeplan.

Pipe med fotbeslag.
Metalltakrenner og nedløp.
Isbordsbeslag.
Takstige.

Yttervegger av laftet tømmer. Ingen synlige tømmerstokker.
Yttervegg kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon.
Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.
Himling isolert med flis. Enkelte felt med isolasjonsmatter.
Loft besikket fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Overbygget takkonstruksjon over veranda:
Understøttet med tresøyler.
Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Varevinduer, 1+1 glass.
Vinduer med ett lags glass.

Eldre tofløyet ytterdør.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978.

Adkomst til veranda fra stue.
Fundamentert på støpt plate.
Utført med terrassebord og malt rekkverk.
Areal på ca. 8 m² ved stue.

Støpt trapp ved veranda.
Steintrapp ved inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med malt tregulv, lakkerte tregulv og vinylbelegg.
Overflater med malt panel, panel og strie.
Himlinger med malt panel og folierte takessplater.

Etasjeskille over blindkjeller:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.
Etasjeskille over 1. etasje:
Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.
Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Murt teglpipe. Sotluke.
Eldre vedovn i spisestue.
Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.
Eldre vedovn på soverom i 2. etasje.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
Murt teglpipe. Sotluke.
Parafinkamin i stue. Montert dagtank.
Vedovn på soverom i 2. etasje.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.
Utført rehabilitering av pipe:
Satt inn rør i pipe og fylt med løs leca rundt.

Kjellerrom:
Jordggulv.
Yttervegger av stablet steinmur.
Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som et minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.
Steintrapp til kjellerrom.
Adkomst til 2. etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk på en side.
Heltre innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad i 1. etasje. Antatt bygget på slutten av 1960 tallet.
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malte plater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte plater.
Bad/vaskerom med badekar, toalett, dusjslange, servant, sluk, togreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Skiftet blandebatteri til badekar i 2025. Utført av: egeninnsats.
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
Rommet varmes opp med panelovn.
Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, fliser i benkerygg, glatte fronter, to rustfrie kummer og togreps blandebatteri.
Kjøkkenventilator.
Eldre innredning montert på tidligere kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak, stoppekran og vannpumpe i kum.
Innvendig stoppekran på bad i 1. etasje.
Vannledninger av kobber.
Avløpsrør antatt av støpejern.
Ventilasjon gjennom veggventiler.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen varmes opp med parafin-vedfyring og elvarme.

Nyere varmtvannsbereder plassert i bod i 1.etasje. Montert i 2024 av firma.
Fast tilkoblet.

Skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i 1.etasje.
Åpent ledningsnett.

Brannslukningsapparat fra 2006.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

Byggegrep uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takvann ført til terreng.

Fundamentert på gråsteinsmur.
Etablert ventiler i grunnmur.

Avløp: Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.
Føres ut i to kummer med infiltrasjonsgrøft.
Eier opplyser: To nedgravde oljetanker på tomten. Tankene er tømt.
Fra 2020 er det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Alle boliger og næringsbygg som bruker fossil olje eller parafin til oppvarming må gå over til en annen energikilde.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

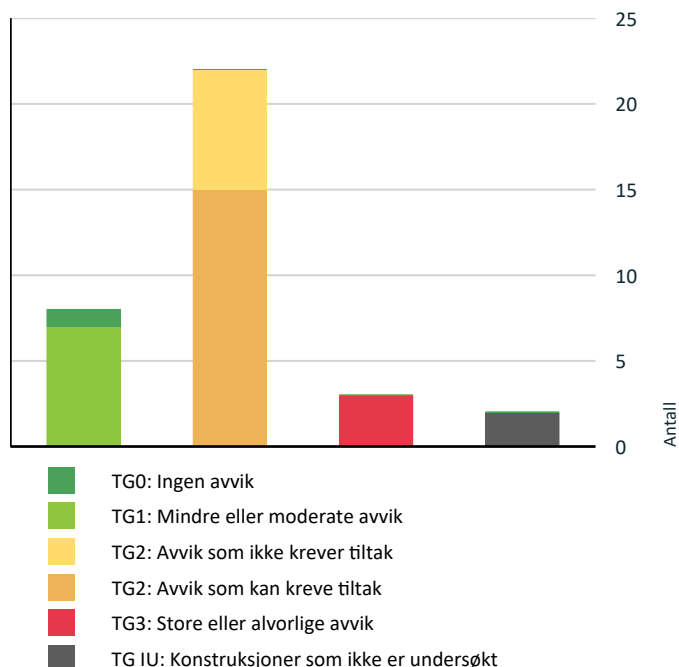
- Det foreligger ikke tegninger

Veksthus

- Det foreligger ikke tegninger

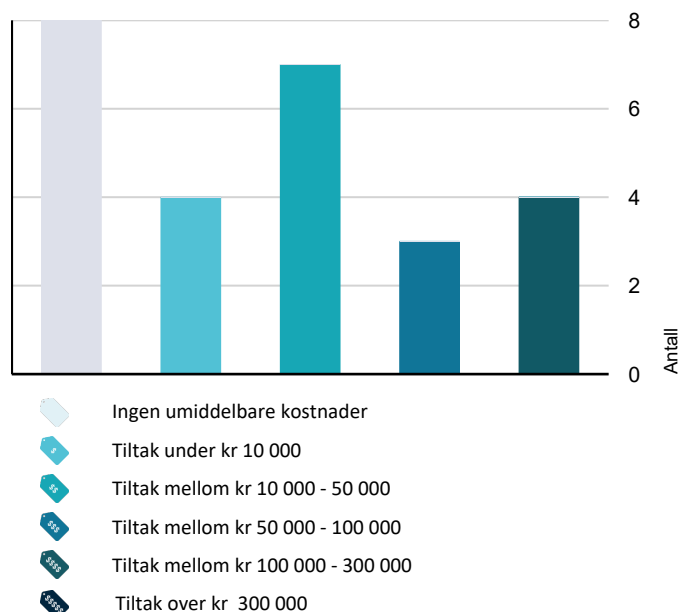
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårets- byggeårenes normer, byggeforskrifter, regler og lovverk. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. De fremmøtte ved befaring opplyser at de ikke er kjent med noen feil, mangler, påbud eller andre relevante opplysninger utover anført i taksten. Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet. Tilstandsrapporten gjelder kun boligen. Stabbur, låve og veksthus er kun enkelt beskrevet. Eiendommens alder tilsier at det ved ombygging eller oppussing, vil det avdekkes svakheter, skader eller mangler, som ikke ble oppdaget ved befaring for denne takst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Antatt bygget i perioden 1800 til 1820.

Anvendelse

Bebodd som fritidsbolig siste 20 år.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflatene er tekket med betongtakstein.

Taktekking fra 1975.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Overbygget takkonstruksjon over veranda:

Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Pipe med fotbeslag.

Metalltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet tømmer. Ingen synlige tømmerstokker.

Yttervegg kledd med stående panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Påvist råteskader i sålebenk.

Svertesopp på utvendig panel. Behov for vedlikehold av panel.

Eier opplyser: Råteskade i laftet tømmer under vindu på sørvegg.

Konferer med eier om dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlige spiker igjennom undertak.

Det er påvist svertesopp i gesims og råteskade i gavlkors mot øst. Se bilde.

Enkelte synlige fuktmerker i undertak ved raft. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Muselort på loft.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak.

Himling isolert med flis. Enkelte felt med isolasjonsmatter.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Overbygget takkonstruksjon over veranda:

Understøttet med tresøyler.

Sperretakkonstruksjon. Bordet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Varevinduer, 1+1 glass.
Vinduer med ett lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekke i flere vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Dører

Eldre tofløyet ytterdør.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 1978.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til veranda fra stue.
Fundamentert på støpt plate.
Utført med terrassebord og malt rekkverk.
Areal på ca. 8 m² ved stue.

TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp ved veranda.
Steintrapp ved inngang.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med malt tregulv, lakkerte tregulv og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt gulv på kjøkken.

Det er påvist fuktmerker på gulv i sovealkove. Ved bruk av fuktmåler ble det registrert fuktighet. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Overflater - 2

Overflater med malt panel, panel og strie.
Himlinger med malt panel og folierte takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i himlinger i 1.etasje.

Svertesopp i himling over trapperom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille over blindkjeller:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Etasjeskille over 1.etasje:

Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med flis.

Tilstanden på gulv over blindkjeller er ikke kjent, uten adkomst eller muligheter for besiktigelse. Blindkjeller er en risikokonstruksjon, må påregne at det kan være skader i trekonstruksjon mot blindkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Målt høydeforskjell på ca. 6,5 cm på tidligere kjøkken i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 4,5 cm i stue i 1.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 3 cm på ett soverom i 2.etasje.

Målt høydeforskjell på ca. 2 cm på ett soverom i 2.etasje.

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: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglpipe. Sotluke.

Eldre vedovn i spisestue.

Gnistsikring utført med kobberplate under ildsted.

Eldre vedovn på soverom i 2.etasje.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Pipe og ildsted - 2

Murt teglpipe. Sotluke.

Parafinkamin i stue. Montert dagtank.

Vedovn på soverom i 2.etasje.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Utført rehabilitering av pipe:

Satt inn rør i pipe og fylt med løs leca rundt.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Løst røykrør til ildsted i 2.etasje.

Frostspreg i murt teglsteinspipe.

Sotutslag i pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom:
Jordgolv.
Yttervegger av stablet steinmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det vil alltid være noe fuktighet i konstruksjoner under terreng på denne type hus fra 1800 tallet.
- Normalt med fuktvandring fra grunnen inn i kjelleryttervegger og gulv.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Kryp kjeller

Boligens krypkjeller er ikke under undersøkt og gitt TGIU da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det tas derfor spesifikt forbehold om fukt, råte og mugg ettersom krypkjeller er en kjent risikokonstruksjon og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det anbefales som ett minimum å etablere lufting og inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige trapper

Steintrapp til kjellerrom.
Adkomst til 2.etasje via malt tretrapp. Utført med malt rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre bad i 1. etasje. Antatt bygget på slutten av 1960 tallet.
Gulvflater med våtromsbelegg. Høg terskel.
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Overflater med malte plater.
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på fuktutsatte steder. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktvariasjoner.
Himling med malte plater.
Bad/vaskerom med badekar, toalett, dusjslange, servant, sluk, togreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.
Skiftet blandebatteri til badekar i 2025. Utført av: egeninnsats.
Ventilasjon igjennom veggventil. Naturlig avtrekk.
Tilluft igjennom små hull nederst i innerdør.
Rommet varmes opp med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.
Rørgjennomføringer i våtroms gulvbelegg, svekker gulvets tetthet.
Eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, må påregne forvitringsskader i belegget.
Det er påvist sprekke i sveiseskjøt.
Rust på skruer i sluk.
Ikke fuktsikre overflater i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsonen, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, fliser i benkerygg, glatte fronter, to rustfrie kummer og togreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Plast vannledning i inntak, stoppekran og vannpumpe i kum.
Innvendig stoppekran på bad i 1. etasje.
Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør antatt av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler.

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: 10 000 - 50 000

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen varmes opp med parafin-vedfyring og elvarme.

! TG 2 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereder plassert i bod i 1.etasje. Montert i 2024 av firma.
Fast tilkoblet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Andre installasjoner

Eldre innredning montert på tidligere kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Skrusikringer (porselensikringer), montert på vegg i 1.etasje.
Åpent ledningsnett.

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 alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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 På grunn av alder og dårlig kapasitet på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet kontroll av elektrofaglig personell.

Vurdert kostnadsestimat omfatter kun den utvidende kontrollen. Om det skulle vise seg at det er behov for ytterligere tiltak på det elektriske anlegget etter kontrollen, vil kostnader knyttet til dette komme i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 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.

Brannslukningsapparat fra 2006.
Montert røykvarsler.

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

år?

Ja

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt med jord - morenemasser.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp uten etablert drenering.
Ikke observert grunnmursplast.
Takkvann ført til terreng.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på gråsteinsmur.
Etablert ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er påvist andre avvik:

Ikke etablert frostsikring i grunnen. Normalt med noe tele som vil påvirke fundamentene og bjelkelag. Dette gir utslag i skjevheter i konstruksjonen. Skjevheter er beskrevet under fribærende dekker. Utført tidligere reparasjoner av grunnmur. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat gjelder kun reparasjon av fundamentene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Kontakt kommunen for nærmere redegjørelse og forskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Terrengforhold

Ingen spesielle anmerkninger.

! TG 2 Septiktank

Avløp: Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.
Føres ut i to kummer med infiltrasjonsgrøft.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Oljetank

Eier opplyser: To nedgravde oljetanker på tomten. Tankene er tømt.

Fra 2020 er det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Alle boliger og næringsbygg som bruker fossil olje eller parafin til oppvarming må gå over til en annen energikilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen kontrollmulighet av oljetank.

Foreligger ikke dokumentasjon på sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Lager, vedskjul, utedo og fjøs.

Byggeår

1910

Kommentar

Ca.byggeår. Eiers opplysning.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Innvendig:

Garasjerom:

Støpt gulv.

Oppført i trekonstruksjoner. Uisolert.

Sperretakkonstruksjon.

Fjøs:

Støpt gulv.

Yttervegger av murt teglstein.

Himling med malt panel.

El-skap med skrusikringer.

Vindu med ettlags glass.

Gruset gulv, jordgulv og tregulv.

Overflater med panel.

Himling med panel.

El-skap med skrusikringer i 2.etasje. Montert på vegg i 2.etasje.

Nyere inntak med automatsikringer i 2.etasje.

Kornørkeanlegg bestående av tippesjakt og elevator.

2.etasje:

Etablert deler med gangbart gulv.

Tretakkonstruksjoner.

Gjødselkjeller:

Sandgulv.

Kjelleryttervegger av naturstein.

Himling med støpt dekke.

Stoppekran og trykktank plassert i kjellerrom.

Utvendig:

Fundamentert på naturstein og støpte fundamenter.

Del med fjøs: Fundamentert på ringmur av naturstein.

Yttervegg kledd med låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblikkplater.

Metalltakrenner og nedløp.

Låvebru av trekonstruksjoner og stablet naturstein. Utført med malt rekkverk.

Plassbygget porter og ytterdører.

Eier opplyser:

Yttervegg er delvis overflatebehandlet i perioden 2018 til 2020.

Avvik:

Råteskadet panel på yttervegg mot sør. Må påregne utskiftninger.

Det er påvist sprekker i flere gulv.

Ikke etablert undertak.

Eldre låve, generelt med preg etter aldersforvitring og manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvittringer og skader. Kun deler er besiktiget.

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

Stabbur



Anvendelse

Lager.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Gulvflater med tregulv.

Trebjelkelag, uisolert.

Overflater med laftet tømmer.

Åstak. Undertak med sponfliser.

Tretrapp til 2.etasje.

Utvendig:

Fundamentert på naturstein.

Yttervegger av laftet tømmer. Del med stående låvepanel.

Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Steintrapp ved inngang.

Eldre stabbur, generelt med preg etter aldersforvittringer og noe manglende vedlikehold. Kun deler er besiktiget.

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

Veksthus



Anvendelse

Lager og veksthus.

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Standard fra byggeåret.

Vedlikehold

Greit ivaretatt.

Beskrivelse

Innvendig:

Lagerrom og fyrrom i kjeller:

Støpt gulv.

Støpte kjelleryttervegger.

Etasjeskille over kjeller med støpt dekke.

Murt teglsteinspipe.

I kjeller er det plassert to sentralfyrkjeler. Ikke i bruk.

Eldre aggregat i kjeller er ikke i bruk.

Sikringsskap med skrusikringer.

1.etasje:

Del med lagerrom:

Støpt dekke.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med flis eller mineralull.

Overflater med malt panel.

Himling med panel.

Varevinduer, 1+1 glass.

Ventilasjon igjennom veggventil.

Håndvask.

Eldre varmtvannsbereder montert på vegg.

Vanningssystem for drivhus.

El-skap med skrusikringer.

Utvendig:

Del med arbeidsrom:

Yttervegg kledd med tømmermannpanel.

Pulttakkonstruksjon. Takflatene er tekket med bølgeblekkplater.

Taket er besikket fra bakkeplan.

Metalltakrenner og nedløp.

Utvendig nedgravd oljetank.

Støpt trapp ved inngang.

Malt panelt ytterdør med adkomst fra kjeller.

Drivhus:

Støpte heller. Støpt sokkel.

Del med jordgulv.

Oppført i stålkonstruksjoner. Kledd med Polykarbonat plater.

Enkelte plater er skiftet.

Takkonstruksjon av stålkonstruksjoner. Kledd med Polykarbonat plater.

Avvik:

Det er påvist saltutslag på kjelleryttervegg.

Enkelte sprekker i polykarbonat plater. Må påregne utskiftninger.

Eldre veksthus, generelt med preg etter aldersforvitring og noe manglende vedlikehold. Må påregne aldersforvitring og skader. Kun deler er besikket.

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

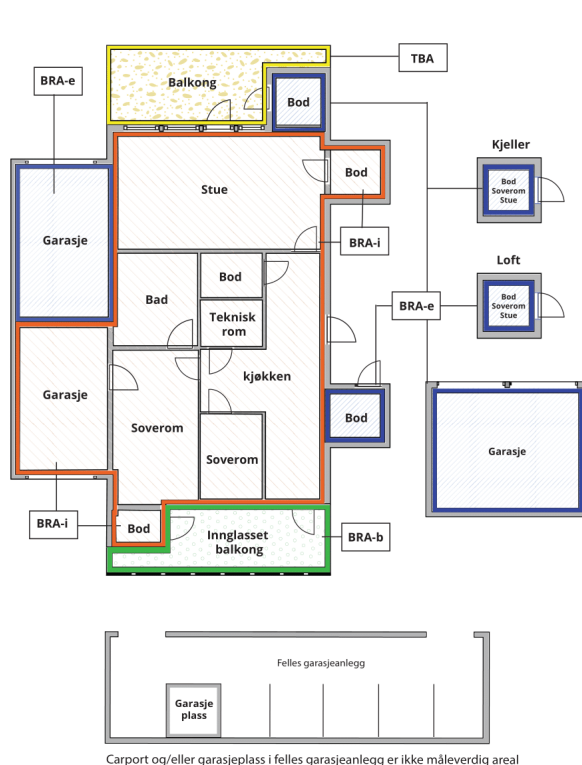
Hva er måleverdig areal?

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Potetkjeller	8			8		3	11
1.etasje	130			130	8		130
2.etasje	61			61		61	122
SUM	199				8	64	263
SUM BRA	199						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Potetkjeller		Potetkjeller	
1.etasje	Gang/entré, Kjøkken, Bod, Bad/vaskerom, Soverom, Spisestue, Stue, Soverom 2, Tidligere kjøkken		
2.etasje	Trapperom, Soverom, Gang, Soverom 2		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i potetkjeller og 2.etasje.

Fire korer i 2.etasje uten målverdig areal. Ca. areal: 56m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommene i 2.etasje har ikke godkjente rømningsvinduer. Vinduene skal ha et åpningsfelt på minst 60 cm i høyden og 50 cm i bredden, høyde + bredde skal minimum være 150 cm.

Det skal være maks 100 cm opp til underkant vindu, det kan fastmonteres skrivepult, benk o.l., så er rømningsvegen godkjent.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Gjødselkjeller		28		28	
1.etasje		191		191	
2.etasje		75		75	
SUM		294			

SUM BRA

294

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Gjødsekkjeller		Gjødsekkjeller	
1.etasje		Garasje, Lagerrom, Fjøs, Traktorrom, Lagerrom 2, Fjøsengang, Hønserom, Utedo, Kornrom	
2.etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er kun ett ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		10		10		13	23
2.etasje		22		22		2	24
SUM		32				15	47
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom	
2.etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1.etasje og 2.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Veksthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		44		44	
1.etasje		364		364	
SUM		408			
SUM BRA	408				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom, Fyrrom	
1.etasje		Lagerrom, Drivhus, Drivhus 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	10
Låve	0	294
Stabbur	0	32
Veksthus	0	408

Kommentar

Enebolig

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i potetkjeller og 2.etasje.
Fire korer i 2.etasje uten målverdig areal. Ca.areal: 56m²

Låve

Arealet er kun ett ca.areal.

Stabbur

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 1.etasje og 2.etasje.

Veksthus

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Erik Sørli	Takstingenør
	Øyvind Aas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	55	100		0	40337.3 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Østre Gjesåsveg 612

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Øyvind Aas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gjesåsen i Åsnes kommune.
Område med noe bebyggelse i landlig skog og landbruksområde.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og veranda orientert mot sør.
Kort vei til Gjesåssjøen.
Flisa sentrum ca. 11 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eier opplyser:
Vann: Privat. Vann fra borehull på egen tomt. Etablert i 1962. Ca. 70 meter dypt borehull.

Tilknytning avløp

Avløp: Privat avløpsanlegg for spredt boligbebyggelse.
Føres ut i to kummer med infiltrasjonsgrøft.

Regulering

Reguleringsplan: nei.
Kommuneplan: ja.

Om tomten

Hellende tomt mot sør.
Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning.
Gruset innkjøring og parkering.
Opplysninger hentet på <https://gardskart.nibio.no>. Eiendommen er på totalt 40,4 mål, derav 32,7 mål fulldyrka, 0,9 mål skog, 0,3 mål annet markslag og 6,5 mål bebygd.

Bebyggelsen

Våningshus antatt bygget i perioden 1800 til 1820.
Låve. Bygget i ca.1910
Veksthus. Bygget i 1969.
Stabbur. Ukjent byggeår.

Siste hjemmelsovergang

År
2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				
Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

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 dampsperrer 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/YZ7735>

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