

Tilstandsrapport

📍 Solungen 8, 2270 FLISA

📖 ÅSNES kommune

gnr. 99, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 386 m² BRA-i: 359 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 20580-1798

Referansenummer: TE2005

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, skjønnssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

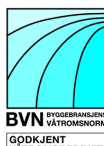
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Utvendig og kjeller - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med shingel fra 2007. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Ukjent alder.

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Det er ukjent type isolasjon. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av sperrer/takstoler av tre. Ventilering med ventiler i gavler.

Vinduer i 1. og 2. etasje av tre med isolerglass. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Det er vannbrett av tre uten beslag. Verandadører med isolerglass. Dør i felles hovedentre med isolerglass. Tett entredør av tre til kjeller.

Veranda i 1. etasje er fundamentert med grunnmur. Gulv og rekkverk hovedsakelig av tre, rekkverkstolper av metall.

Utkraget luftebalkong i 2. etasje med gulvkonstruksjon av tre og rekkverk av smijern. Tekking med folie på gulv.

Takoverbygget trapp ved entre. Ukjent oppbygging av trapp, mulig med betong. Trapp er belagt med skiferstein. Takoverbygg av tre som er tekkt med shingel.

Utvendig kjellernedgang med vegger og trapp av betong. Rekkverk av metall og tre. Takoverbygget av skjermtak mellom hus og garasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Det er ikke ildsted i kjeller.

Hovedsakelig råkjeller med betonggulv, murvegger og betonghimling. Ett rom har utforede vegger mot terreng og oppforet tregulv.

Trapp til kjeller av betong med håndløper på vegg.

Dører i kjeller hovedsakelig av tre med speilfronter.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Overflater av malt mur og betong. Innredet med toalett og servant av eldre dato. Det er ikke ventilering fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Felles vanninntak og vannmåler i kjeller, hovedstoppekran på samme sted. Vannrør i kjeller av kobber av eldre dato.

Synlige avløpsrør i kjeller av jern, soil og plast. Bunnledning av soil. Stakepunkt på toalettrom.

Kjeller har ventilering med veggventiler, normal løsning for byggeår.

Sluk i gulv, utslagsvask og vannkraner på vegg i teknisk rom.

Bergvarme med varmepumpe for oppvarming av vann til forbruk og oppvarming.

Vannbåren varme med vannrør av kobber og radiator på ett rom i kjeller. Er fra byggeår.

Åpent lagt elektrisk anlegg i kjeller. Lys skru seg av og på på flere lamper under befaring.

Det er brannvarsler og brannslukker i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning for drenering. Det kan ses fuktsperre langs fasade mot baksiden, fuktsperre er ikke avsluttet med klemlist.

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmur.

Grunnmurer ser ut til å være av lettklinker. Grunnmur er pusset over terreng.

Variierende terrengforhold rundt boligen. I store deler er det fall på terreng bort fra bygget. men stedvis er det lokale nedsenk inn mot bygget.

Det er ikke kjent med andre opplysninger enn at stikkledninger er fra byggeår.

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig entredør med isolerglass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat, gulvbelegg og parkett på gulv, ulike paneler og tapet på vegger og trepanel og slette malte flater i himlinger.

Gulvkonstruksjon av betong, ukjent oppbygging og isolering over dette. Gulvhøyder er kontrollert i gang.

Åpen peis i stue og brannmur av tegl.

Innvendige dører med slette fronter og pyntelister. Skyvedør mellom kjøkken og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet ble pusset opp når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv. Oppvarming med radiator på vegg. Det er fall på gulv på over 1:100 i målte områder. Sluk av jern fra byggeår. Det er ukjent utførelse av membran. Det kan ikke ses noe membran i sluk. Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning og toalett.

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplater av tre og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber av eldre dato til kjøkken samt toalett og servant på bad. Vannrør av plast (rør i rør) til dusj på bad.

Avløpsrør av plast og jern.

Naturlig ventilering med veggventiler, normal løsning for byggeår.

Vannbåren varme med vannrør av kobber og radiatorer fra byggeår.

Boligen har åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i trappegang til kjeller med jordfeilsautomater. Skaepet har sikringer for kjeller og 1. etasje. Egen sikring ved siden av skap for varmepumpe.

Det er brannvarsler og brannslukker i boligen.

Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig entredør med isolerglass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, MDF-plater og slette malte flater på vegger og slette malte flater i himlinger.

Etasjeskiller av tre, ukjent oppbygging og isolering.

Vedovn av nyere dato og brannplate på gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Trapp til 2. etasje av tre med vegg på begge sider.
Formpressede dører med speilfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Rommet ble pusset opp når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og MDF-panel i himling. Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk panelovn. Det er fall på gulv på ca. 1:100. Sluk av jern fra byggeår. Det er ukjent utførelse av membran. Det kan ikke ses noe membran i sluk. Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning, speilskap og toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber av eldre dato til bad. Vannrør til kjøkken av plast (rør i rør). Det er ukjent hvor dette røret går i fra. Avløpsrør av plast og jern. Naturlig ventilering med veggventiler. Leiligheten har hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg. Det er down-lights i himling i alle rom unntatt stue/kjøkken. Sikringssskap i bod med hovedbryter og jordfeilsautomater. Det er brannstige fra 2. etasje. Det er ikke brannvarsler og brannslukker i etasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Utvendig og kjeller

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet i 1. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet i 2. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

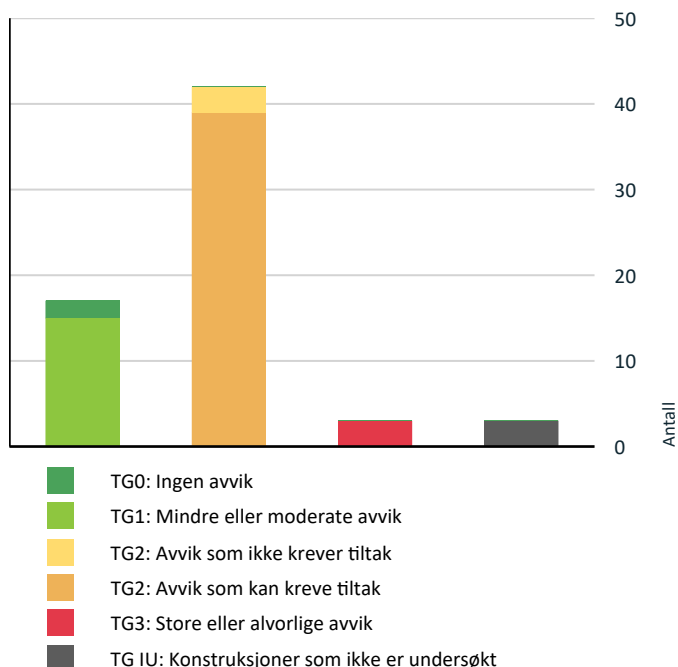
- Det foreligger ikke tegninger

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

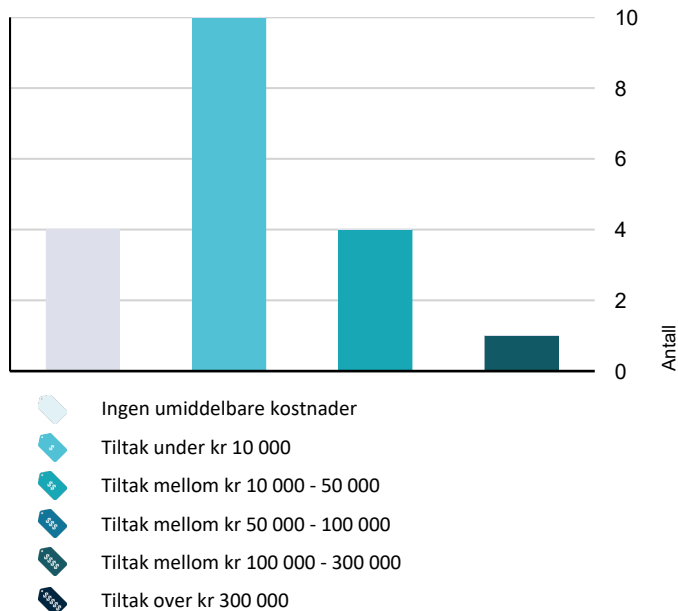
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bygningen 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 tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad. For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke. Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet. Geologiske forhold er ikke kontrollert. Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Utvendig og kjeller

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Leilighet i 1. etasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Leilighet i 2. etasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

UTVENDIG OG KJELLER



Byggeår

1966

Standard

Normal standard for byggeår.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007 Skiftet takteking. Dette er en opplysning som videreføres fra forrige salg.

2022 Skiftet vinduer, entredør og verandadører. Utført av innleid foretak.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med shingel fra 2007.

Vurdering av avvik:

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

Mosevekst på en side av tak.

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.

Rengjøring av takflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis avskaling/misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring av overflater.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Det er ukjent type isolasjon. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, sprekker og vridning på kledningsbord, lokal råte høyere opp på fasader kan finnes.

Nedre del av kledning på en side er dekket av hekk.

Det er mye horisontale skjøter på kledning, dette er sårbare punkter som lettere kan medføre råteskader.

Det er skiftet noe kledning på baksiden av bygget, det gjenstår maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behandling av fasader og utskifting av skadede kledningsbord der det er behov for det.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på sprekker i kledningsbord.



Eksempel på punkter på fasade som kan ha lokal råte.



Det gjenstår behandling av skiftet kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av sperrer/takstoler av tre. Ventilering med ventiler i gavler.

Takstige treffer vegg og går ikke ned, kun befart ved å ta bilder opp gjennom luke.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde fra loft



Oversiktsbilde fra loft.



Oversiktsbilde fra loft.



Oversiktsbilde fra loft.

Vinduer

Vinduer i 1. og 2. etasje av tre med isolerglass. Kjellervinduer av tre med enkle glass og varerammer. Det er vannbrett av tre uten beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduer har passert forventet brukstid og har slitasje og oppsprekking i kitt. Det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer. Det er sprekk i glass på ett vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Vannbrett uten beslag, stedvis slitasje.

Dører

Verandadører med isolerglass. Dør i felles hovedentre med isolerglass. Tett entredør av tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør har ikke pakning og tar i karm. Det må forventes at det kan være luftlekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning og evt. montering av pakning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje er fundamentert med grunnmur. Gulv og rekkverk hovedsakelig av tre, rekkverkstolper av metall. Utkraget luftebalkong i 2. etasje med gulvkonstruksjon av tre og rekkverk av smijern. Tekking med folie på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Veranda: Slitasje på skjørt rundt veranda, er delvis dekket og kan ha skjulte skader. Slitasje på gulv. Det er noen sprekker i grunnmur. Råte i treverk ved trapp.

Balkong: Det er noe svertesopp på undersiden av gulvkonstruksjon. Noe rust på rekkverk. Tekking har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Veranda: Vedlikehold av overflater. Forsegling av sprekker i grunnmur. Utskifting av råteskadet treverk.

Balkong: Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på slitasje.



Råte i treverk ved trapp.



Svertesopp på undersiden av balkong.

TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygget trapp ved entre. Ukjent oppbygging av trapp, mulig med betong. Trapp er belagt med skiferstein. Takoverbygg av tre som er tekket med shingel.

Utvendig kjellernedgang med vegger og trapp av betong. Rekkverk av metall og tre. Takoverbygget av skjermtak mellom hus og garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trapp ved entre: Det er mosevekst på tekkingen. Det er noen mindre skader på skiferstein. Det er bom og oppsprekking i fuger på skiferstein og noen skiferstein er løse.

Kjellertrapp: Det er ikke håndløper i trapp. Høyede på rekkverk mot trapp tilfredsstillende ikke dagens krav. Det er ikke sluk i gulv, det er vann på gulv på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp ved entre: Rengjøring av takflater. Utskifting av fuger som sprekker opp og fastliming av skiferstein som er løse.

Kjellertrapp: Det er ikke krav om oppgradering av trapp iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp ved entre.



Trapp til kjeller.

INNVENDIG

Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Det er ikke ildsted i kjeller.

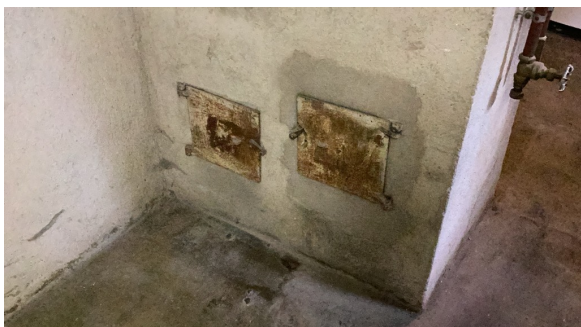
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.



Sotluke i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hovedsakelig råkjeller med betonggulv, murvegger og betonghimling. Ett rom har utforede vegger mot terreng og oppforet tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkle og grove overflater. Deler av overflater er dekket av lagrede gjenstander.

Det er sprekker i betonggulv.

Stedvis tegn til fuktpåkjenninger med misfarging og saltutslag.

Kjellerdel under veranda er enklere og har delvis åpen sandgrunn.

Utforede vegger mot terreng og oppforede tregulv i kjellere er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er foretatt hulltaking i utforet veggkonstruksjon uten at det ble registrert skader eller høyt fuktinnhold på kontrollpunktet. Dette utelukker imidlertid ikke at skader kan finnes andre steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjelleren.



Sprekk i betonggulv.



Eksempel på fuktpåkjenning på grunnmur.



Enklere kjeller under veranda.



Fuktmåling i utforet vegg mot terreng

ⓘ TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av betong med håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Innvendige dører

Dører i kjeller hovedsakelig av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Overflater av malt mur og betong. Innredet med toalett og servant av eldre dato. Det er ikke ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Felles vanninntak og vannmåler i kjeller, hovedstoppekran på samme sted. Vannrør i kjeller 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.



Hovedstoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i kjeller av jern, soil og plast. Bunnledning av soil. Stakepunkt på toalettrom.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



Stakepunkt på toalettrom i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Kjeller har ventilering med veggventiler, normal løsning for byggeår.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Sluk i gulv, utslagsvask og vannkraner på vegg i teknisk rom.

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 Varmesentral

Bergvarme med varmepumpe for oppvarming av vann til forbruk og oppvarming. Det er ukjent tidspunkt for installasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent tidspunkt for installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst om behov for tiltak.



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med vannrør av kobber og radiator på ett rom i kjeller. Er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

Åpent lagt elektrisk anlegg i kjeller. Lys skruer seg av og på på flere lamper under befaring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

⚡ TG 0 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 forenklete 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 brannvarsler og brannslukker i kjeller.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning for drenering. Det kan ses fuktsperre langs fasade mot baksiden, fuktsperre er ikke avsluttet med klemlist.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og grunnmurer. Grunnmurer ser ut til å være av lettklinker. Grunnmurer er pusset over terreng. Det er noen steder noen mindre sprekker i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Grunnmurer ser ut til å være av lettklinker.

TG 2 Terrengforhold

Varierende terrengforhold rundt boligen. I store deler er det fall på terreng bort fra bygget. men stedvis er det lokale nedsenk inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke kjent med andre opplysninger enn at stikkledninger er 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.

LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår

1966

Standard

Normal boligstandard, delvis av noe eldre dato.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019 Pusset opp bad og lagt gulv på ett soverom. Arbeider er utført i privat regi.

UTVENDIG

TG 1 Dører

Innvendig entredør med isolerglass.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med laminat, gulvbelegg og parkett på gulv, ulike paneler og tapet på vegger og trepanel og slette malte flater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett soverom er stengt og er ikke innsisert. Det ligger tepper på gulv i store deler av leiligheten.

Skade på gulvbelegg på kjøkken.

Tapet folder seg noen steder.

Stedvis noen riper og bruksmerker og merker etter innfestinger.

Det er flere hull i overflater etter gjennomføring av varmerør.

Stedvis unøyaktig utførelse av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Enkelte overflater er modne for utskifting/oppussing.



Skade på gulvbelegg på kjøkken.



Eksempel på gjennomføring i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av betong, ukjent oppbygging og isolering over dette. Gulvhøyder er kontrollert i gang.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Åpen peis i stue og brannmur av tegl.

Det er opplyst at det var tilsyn uten at det ble gitt avvik i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsted er av eldre dato.

Med åpne peiser av denne typen har vært utfordringer med tilstrekkelig trekk slik at røyk trekker opp i skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Testing av peis. Det kan være hensiktsmessig med endring/utskifting.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette fronter og pyntelister. Skyvedør mellom kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører har slitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overlater.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble pusset opp når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis misfarging i fuger i dusj.

Det har vært gjort refuging med silikon på rørkasse i dusj og det er noen løse mosaikkfliser nederst.

Stedvis slitasje på listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rensing av fuger.

Fastliming av løse fliser.

Vedlikehold av overflater på listverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Refuging på innkassing. Indikere at det har vært oppsprekking i Løse mosaikfliser nederst på innkassing.
fuger/løsefliser.



Slitasje på listverk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med radiator på vegg. Det er fall på gulv på over 1:100 i målte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis silikon i fuger for mosaikfliser, indikerer at det har vært sprekker i fuger/løse fliser.

Flere mosaikfliser er løse og det er noe sprekker i fuger.

På store fliser er det riss i fuger og fuger som stedvis ikke er helt mettet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Utskifting av fuger som sprekker og fastliming av løse fliser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av jern fra byggeår. Det er ukjent utførelse av membran. Det kan ikke ses noe membran i sluk.

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.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Utførelse av membran og evt. tilslutning til sluk er usikkert. Erfaringsmessig så er det utfordrende å etablere varige tette tilslutninger mellom membran og eldre soilsluk. På bakgrunn av dette anbefales det montering av tett dusjkabinett.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skader på nedkant på vask.

Folie på fronter på servantinnredning begynner å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Små skader på undersiden av vask.



Folie på fronter på servantinnredning begynner å løsne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplater av tre og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riper og bruksmerker på benkeplate.

Stedvis slitasje og lameller som løsner på skrog.

Svelling på skapdør ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber av eldre dato til kjøkken samt toalett og servant på bad. Vannrør av plast (rør i rør) til dusj på bad.

Det er ikke stoppekran inne i enheten, men tilkomst direkte til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder for rør av kobber.

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 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og jern.

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 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler, normal løsning for byggeår.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med vannrør av kobber og radiatorer fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



Radiatorer fra byggeår.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i trappegang til kjeller med jordfeilsautomater. Skapet har sikringer for kjeller og 1. etasje. Egen sikring ved siden av skap for varmepumpe.

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.
Sikringsskap ble renoveret i 2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder for arbeider utført i regi av dagens eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Gjelder for arbeider utført i regi av dagens eier.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja 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



Sikringsskap for kjeller og 1. etasje.



Sikring for varmepumpe.

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 forenklete 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 brannvarsler og brannslukker i boligen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår

1966

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Pusset opp bad. Arbeider er utført i privat regi.
2024	Etterisolert vegger på innsiden. Arbeidere r utført i privat regi. Lagt nye overflater/pusset opp overflater på gulv, vegger og himlinger. Arbeider er utført i privat regi. Lagt opp nytt strømanlegg. Arbeidere er opplyst utført av innleid foretak. Installert ny kjøkkeninnredning. Arbeider er utført i privat regi.

UTVENDIG

TG 1 Dører

Innvendig entredør med isolerglass.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, MDF-plater og slette malte flater på vegger og slette malte flater i himlinger.
Helhetlige overflater. Det er noen steder riss og synlige skjøter på slette flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre, ukjent oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter på gulv og stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn av nyere dato og brannplate på gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til 2. etasje av tre med vegg på begge sider.

Vurdering av avvik:

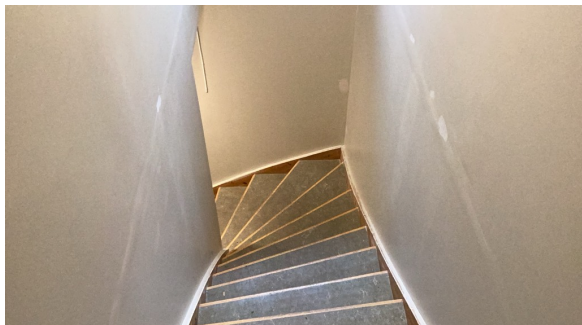
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører med speilfronter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble pusset opp når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF-panel i himling.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med elektrisk panelovn. Det er fall på gulv på ca. 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Stedvis bom i mosaikfliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av jern fra byggeår. Det er ukjent utførelse av membran. Det kan ikke ses noe membran i sluk.

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.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Utførelse av membran og evt. tilslutning til sluk er usikkert. Erfaringsmessig så er det utfordrende å etablere varige tette tilslutninger mellom membran og eldre soilsluk. På bakgrunn av dette anbefales det montering av tett dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, servantinnredning, speilskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Folie løsner fra fronter på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 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

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Normal bruksslitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber av eldre dato til bad. Vannrør til kjøkken av plast (rør i rør). Det er ukjent hvor dette røret går i fra.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Etablere forsegling mellom vannrør og varerør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og jern.

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 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har hovedsakelig skjult lagt elektrisk anlegg. Det er down-lights i himling i alle rom unntatt stue/kjøkken. Sikringsskap i bod 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.

2023

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?

Ja

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at anlegget er nyere enn fem år og at det er fremvist samsvarserklæring for anlegget.



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 forenklete 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 brannstige fra 2. etasje. Det er ikke brannvarsler og brannslukker i etasjen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Standard

Normal standard for byggeår og type bygg.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Fundamentering med ringmur av betong, vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer/takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Foldeport av tre. Stedsbygget dør av tre. Ett vindu av tre med enkle glass. Innvendig er det støpt plate på mark, plater på vegger og trepanel i himling. Bygget har innlagt strøm og elektrisk portåpner.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Felles carport med nabo. Bygget er enkelt punktfundamentert og oppført av trekonstruksjoner.

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

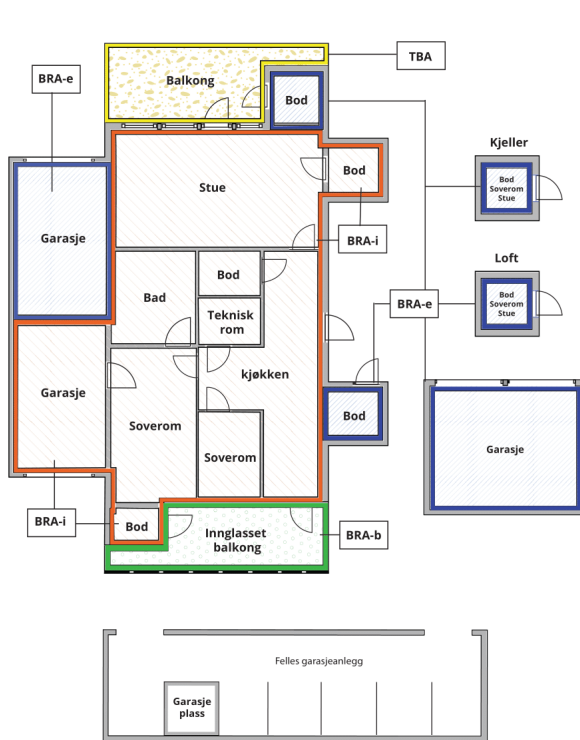
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Utvendig og kjeller

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	125			125	
SUM	125				
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Toalettrom, inndelt i teknisk rom, boder og lager		

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:

Leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	119	3		122	13
SUM	119	3			13
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, kjøkken, gang, trapperom til kjeller, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod	Felles entré	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ut fra byggeår så må det forventes at det er avvik i branncelleinndelingen sammenlignet med dagens branntekniske 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:

Leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	115			115	5
SUM	115				5
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, kjøkken, gang, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 1, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ut fra byggeår så må det forventes at det er avvik i branncelleinndelingen sammenlignet med dagens branntekniske krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Delvis av innleid foretak og delvis i privat regi.

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		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

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:

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje					12
SUM					12
SUM BRA					

Romfordeling

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

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)
Utvendig og kjeller	0	125
Leilighet i 1. etasje	113	9
Leilighet i 2. etasje	105	10
Garasje	0	24
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	99	55		0	1514.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solungen 8

Hjemmelshaver

Mohammad Adnan Saleh, Kajjo Akram Shawish

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sundmoen, øst for Flisa sentrum. Omgivelsene består av småhusbebyggelse og næringseiendommer. Til Flisa sentrum er det ca. 1 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Solungen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Asfaltert innkjøring og parkeringsplass. Steinbelagt område i gjennomgang mellom hus og garasje og på baksiden av boligen. Hage med plen rundt boligen. Dam på baksiden av boligen og steinbelagt område med levegger.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

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/TE2005>

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