

# Tilstandsrapport

📍 Syversætreskogen 8, 2270 FLISA

📖 ÅSNES kommune

# gnr. 106, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 20580-1489

Referansenummer: JI2132

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 befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.





# Beskrivelse av eiendommen

Bygget må anses som et komplett renoveringsobjekt hvor skjulte feil og mangler må påregnes å fremkomme.

## Enebolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusinger på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon antas ut fra byggeår å være av takstoler.

Vinduer av tre med isolerglass og enkle glass og varerammer.

Entredør av tre med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass.

Tett dør til kjeller.

Veranda ved entre er fundamentert ned på punkter av lettklinker og bygget i trekonstruksjoner.

Veranda på bakside er fundamentert ned på punkter av lettklinker og bygget i trekonstruksjoner.

Trapp i terreng uten rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat, parkett og fliser på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Pipe av elementer. Sotluke er ikke observert. Peis med innsats i stuen av eldre dato.

Variierende overflater i kjeller med laminat, gulvbelegg og teppe på gulv, trepanel, tapet og malt mur på vegger og malt betong i himling. Noen rom har utforede vegger mot terreng.

Kryperom under tilbygget del med ukjent oppbygging.

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

Dører i kjeller av tre med speilfronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Fliser på gulv, malt mur på vegger og baderomsplater på vegger i dusjonen. Malt betong i himling. Innredning med åpen dusjløsning med forheng, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Det ligger åpent avløpsrør på gulv til sluk. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast, det er ikke synlig tegn til membran rundt sluk.

### Bad

Det er ukjent alder på våtrommet. Fliser på vegger og takessplater i himling. Fliser på gulv. Det er variierende fallforhold på gulv. Sluk av plast. Det er ukjent med membran. Dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med speilfronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, malte murvegger og malt betong i himling. Innredet med toalett og servantinnredning. Naturlig ventilering fra

rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i rom med med oljetank i kjeller. Vannrør i kjeller av kobber. Vannrør til bad og kjøkken av plast rør i rør.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 300 liter av nyere dato.

Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med dels porselenssikringer og dels automater og jordfeilsautomater.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning for drenering. Det er ikke observert fuktsperre på grunnmur.

Støpt plate på mark i opprinnelig del. Grunnmur er tilsynelatende av lettbetong og lettklinker.

Det er variierende terrengforhold rundt boligen.

Stikkledninger fra byggeår.

Oljetank av stål i kjelleren.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

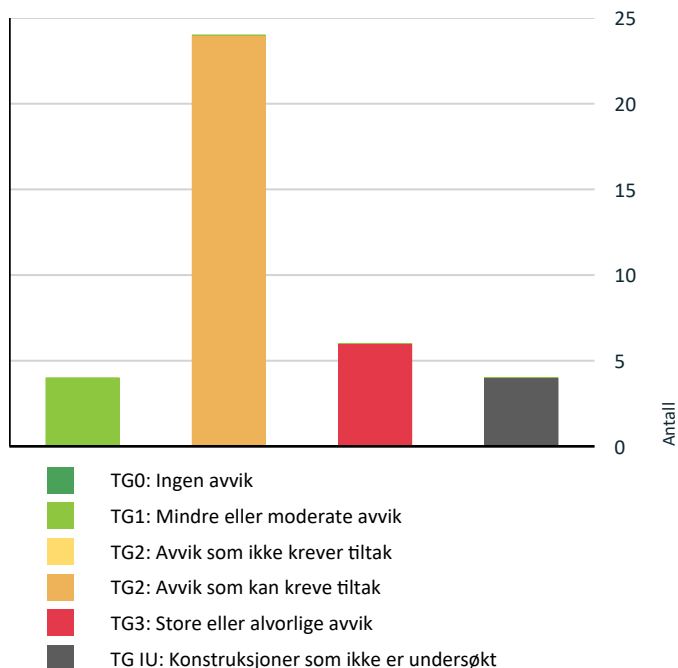
- Det foreligger ikke tegninger

### Utus

- Det foreligger ikke tegninger

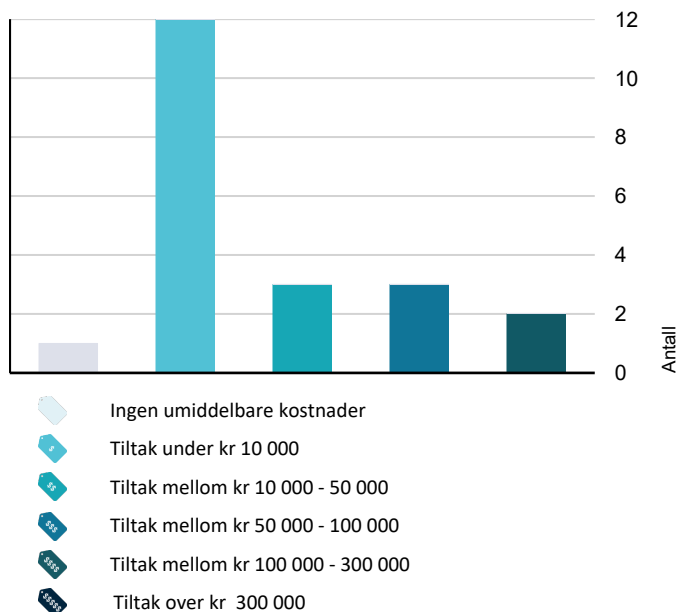
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1972

### Standard

Normal boligstandard, hovedsakelig av noe eldre dato.

### Vedlikehold

Bygget har etterslep på vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2021	Montert brukt kjøkkeninnredning.
	Pusset opp flere overflater over tid.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av shingel. Det er ukjent alder på tekkingen.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er frostspreng på flere taknedløp.

Beslag etc. har slitasje på overflater.

#### 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 anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Det er ukjent med isolering, men normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusinger på kontrollpunkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er påbegynt utvendige malingsarbeider som ikke er ferdigstilt.  
Det er stedvis slitasje på kledning og misfarging på ubehandlede flater.  
Det er stedvis oppsprekking i noen kledningsbord.  
Søl med beis nederst på vegger på veranda.  
Liggende kledning mellom vinduer på veranda er ubehandlet og løsner.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Utvendig vedlikehold- og reparasjonsarbeider og ferdigstillelse av malearbeider.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Malingsøl på vegger ved veranda.



Ubehandlet kledning mellom vinduer, løsner delvis fra innfesting.

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon antas ut fra byggeår å være av takstoler.  
Utvendige malingsarbeider er stedvis ikke ferdigstilt.  
Det er stedvis slitasje og misfarging på overflater.  
Loft er ikke inspisert da det ikke er tilkomst på befaringstidspunkt.

## TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass og enkle glass og varerammer.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Vinduer nærmer seg forventet brukstid.  
Det er slitasje på overflater på vinduer og oppsprekking i kitt.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Vedlikehold av overflater.  
Det bør planlegges med utskifting av vinduer, kan utføres over tid.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass. Tett dør til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør i hovedentre har merker og slitasje. Dørblad tetter ikke helt mot karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Justering/tilpasning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre er fundamentert ned på punkter av lettklinker og bygget i trekonstruksjoner.

Veranda på bakside er fundamentert ned på punkter av lettklinker og bygget i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda fremside: Overflater er dekket av snø på befaring. Det er ikke synlig frostsikring av fundamenter. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Kledningsbord på rekkverk er revet av. Brannskade på gulv.

Veranda bakside: Overflater er dekket av snø på befaring. Det er ikke synlig frostsikring av fundamenter. Kledningsbord på rekkverk er revet av. Det kan stedvis ses slitasje på overflater. Stedvis kraftig gynging på gulvkonstruksjon. Råte i treverk på trapp.

### Konsekvens/tiltak

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

Veranda fremside: Vedlikehold av overflater etter behov. Komplettering av rekkverk. Reparasjon av skade på gulv.

Veranda bakside: Vedlikehold av overflater etter behov. Komplettering av rekkverk. Forsterkning av gulvkonstruksjon. Utskifting av råteskadet treverk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Eksempel på kledningsbord som er fjernet fra rekkverk.



Eksempel på kledningsbord som er fjernet fra rekkverk.



Brannskade på gulv ved entre.

## 📍 TG 3 Utvendige trapper

Trapp i terreng uten rekkverk.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp er dekket av snø på befaring.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

### ! TG 3 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat, parkett og fliser på gulv, trepanel og tapet på vegger og takesplater i himlinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har generelt kraftig slitasje og stedvis skader.

Eksempler på avvik:

Det er generell slitasje og merker på parkett.

Skade i parkett mellom stue og entre. Svikt i gulv på samme sted.

Svelling i himling og rennemerker på vegg på kjøkken.

Det er bom i noen fliser på gulv og støtskader på fliser.

Det gjenstår fuging av fliser på vegg over platetopp.

Det er stedvis malingsøl.

Det er garderobeskap plassert mot yttervegg, dette medfører fare for fuktskade som følge av kondens.

Det er tapetsert utenpå trepanel i mange rom. Dette gir luftrom bak tapeten.

Tapet løsner mange steder.

Glipper i skjøter på laminatgulv.

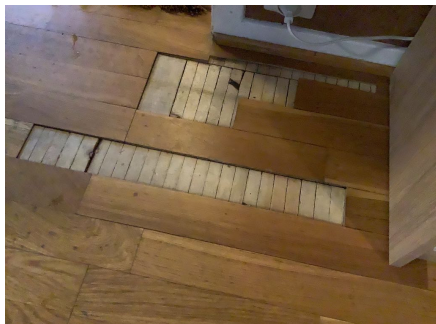
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

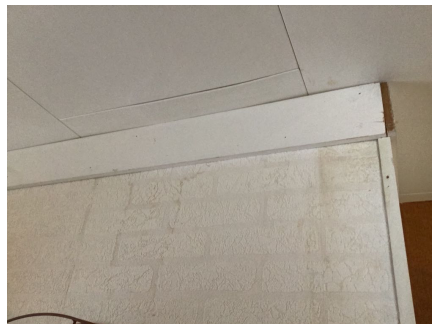
Det meste av overflater er modne for oppussing eller utskifting.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Skade på parkettgulv.



Svelling i himling og rennemerker på vegg på kjøkken.



Eksempel på tilstand.

## 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.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

Pipe av elementer. Sotluke er ikke observert. Peis med innsats i stuen av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpent røykrør på vaskerom.

Ildsted har passert halvparten av forventete brukstid.

Rennemerker under sotluke.

Riss i overflater på pipe og brannmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegle røykrør på vaskerom.

Vedlikehold av overflater.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Åpent røykrør på vaskerom.



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Variierende overflater i kjeller med laminat, gulvbelegg og teppe på gulv, trepanel, tapet og malt mur på vegger og malt betong i himling. Noen rom har utforede vegger mot terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Laminat er lagt inntil eksisterende listverk uten montering av ny gulvlist.

Stedvis pløser og bølger i gulvbelegg i gang.

Det er fjell i dagen i rom med oljetank. Vann kan følge fjell inn i kjeller.

Det er en kjøleromsmodul som ikke er i drift plassert i kjeller.

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen under trapp. Det ble ikke registrert forhøyet fuktinnhold i veggkonstruksjonen på kontrollpunktet. Dette gjelder kun for kontrollpunktet og det advares om at utforede vegger mot terreng er risikokonstruksjoner med høys skadefrekvens og medfører fare for skjulte sopp- og råteskader.

Overflater har generelt slitasje og mangelfull utførelse. Det er lagt tapet utenpå trepanel.

Laminat i trapperom buler opp.

Det er stedvis saltutslag på mur og betongoverflater.

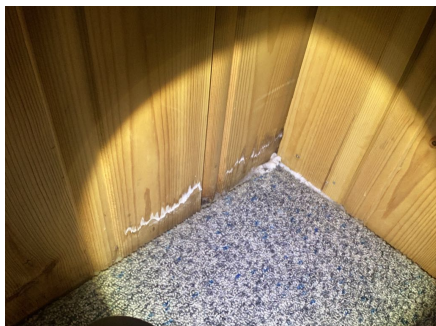
Saltutslag og tegn til fuktpåkjenninger på innvendige delevegger.

### Konsekvens/tiltak

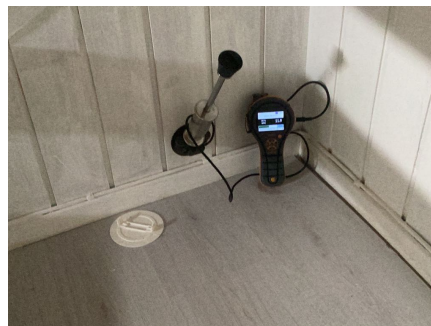
- Tiltak:

Det må påregnes oppussing av samtlige overflater som er tiltenkt boligformål.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Saltutslag på delevegg av tre.



## Kryp kjeller

Kryperom under tilbygget del med ukjent oppbygging.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptjelleren.

Kryperom er ikke inspisert.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør ryddes plass for adkomst til kryperom for nærmere kontroll.

## Innvendige trapper

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

## Innvendige dører

Innvendige dører i ulike utførelser.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Variierende tilstand og kvalitet på dører. Stedvis skader og mangefull utført oppussing.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er behov for utskifting av flere dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## Generell

Fliser på gulv, malt mur på vegger og baderomsplater på vegger i dusjsonen. Malt betong i himling. Innredning med åpen dusjløsning med forheng, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Det ligger åpent avløpsrør på gulv til sluk. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av plast, det er ikke synlig tegn til membran rundt sluk. Fall på gulv mot sluk.

**Vurdering av avvik:**

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

Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom og har stedvis begynnende skader. Det meste av overflater var tildekket på befaring og det var ikke mulig med måling av fallforhold på gulv. Eksempler på avvik er:

Innredninger er nær forventet brukstid.

Det er oppsprekking i vegg hjørne.

Baderomsplater buler og har løsnet fra innfesting, plater har flere sår i overflater.

Saltutslag på murvegger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ikke tegn til membran rundt sluk.



Saltutslag og avskaling på vegger

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TGIU 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.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Det er ukjent alder på våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TGI2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takessplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis misfarging i himling.

Det er flere hull i vegger etter innfestinger.

Blindlokk på vegg som ikke dekker helt.

Stedvis noe oppsprekking og oppsmuldring i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behandling av overflate i himling.

Utskifting av fuger som sprekker opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > BAD

### TGI2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er varierende fallforhold på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis noen mindre riss i fuger.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men dette kan oppstå.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det er ukjent med membran. bom i fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er tildekket av støv/skitt og kan ikke inspiseres.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ut fra alder så anbefales det med at det planlegges med renovering av rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, servantinnredning og toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Slitasje på fronter på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

Avtrekksvifte nærmer seg forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

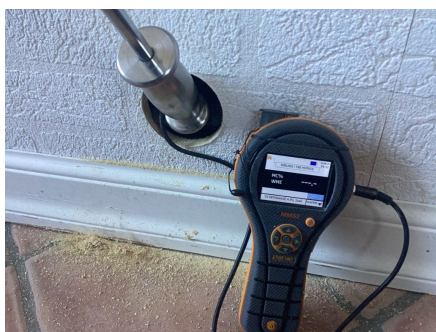
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet har tett dusjkabinett og røropplegg av typen rør i rør.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speilfronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er kjøpt brukt og delvis tilpasset på stedet, den ferdige løsningen bærer preg av dette.

Det er stedvis bruksmerker og slitasje.

Det gjenstår ferdigstilling og sammenføyning.

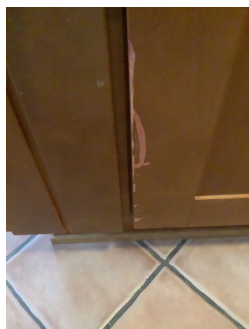
Det er benyttet tape som kantavslutning på benkeplater.

Innredningen vill ikke oppnå ett helhetlig resultat.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon, men innredningen fremstår ikke som ny eller helhetlig.



Eksempel på slitasje.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Gulvbelegg på gulv, malte murvegger og malt betong i himling. Innredet med toalett og servantinnredning. Naturlig ventilering fra rommet.

#### **Vurdering av avvik:**

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

Gummilister på gulv begynner å løsne.

Det er enkel og grov utførelse av overflater.

Det er ikke tilkoblet vann til servantinnredning.

Det er svelleskader på innredning.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utskifting av servantinnredning og tilkobling av vann.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Vanninntak med måler og stoppekran i rom med med oljetank i kjeller. Vannrør i kjeller av kobber. Vannrør til bad og kjøkken av plast rør i rør.

#### **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.

Aldersbetraktning gjelder for rør av kobber.

Rør i rør er avsluttet i rom uten sluk i kjeller.

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

#### **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.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.  
Ett bodrom har ikke ventil.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 300 liter av nyere dato. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

## TG IU Vannbåren varme

Anlegg med kobberrør og radiatorer som er koblet i fra.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med dels porselenssikringer og dels automater og jordfeilsautomater.

Observerte avvik:

Åpen koblingsboks ute ved entre.

Løs kable med bryter i trapperom i kjeller.

Manglende deksel på stikkontakt i trapperom i kjeller.

Det er utett gjennomføring i sikringsskap.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Ukjent**

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?

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

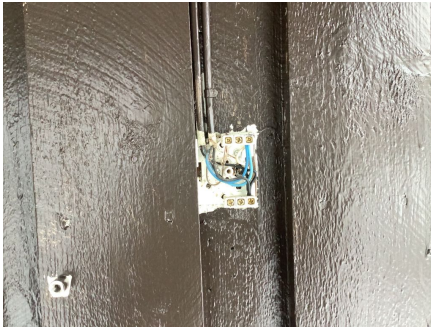
## Generelt om anlegget

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?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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



Koblingsboks ved entre uten deksel.



Løs kabel og bryter i kjeller.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent løsning for drenering. Det er ikke observert fuktsperre på grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Støpt plate på mark i opprinnelig del. Grunnmurer er tilsynelatende av lettbetong og lettklinker.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis avskalinger og mindre riss/sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av overflater.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på avskalning.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Det er råte i rekkverksstolpe.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av hele treverk og utskifting av råteskadede deler/evt. utskifting av hele rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Råteskade i rekkverk.

## TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

## Vurdering av avvik:

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

Stedvis fall mot bygget.

Vanskelig å vurdere helhetlig med snø på terreng.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjøres justeringer der hvor dette er mulig som sikrer fall på terreng bort fra bygget rundt det hele.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

Oljetank av stål i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert. Oljetank er ikke lenger i bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fjerning av oljetanker som ikke er i bruk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

0

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Normal standard for garasje.

### Vedlikehold

Bygget har etterslep på vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Bygget er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Ukjent type tekking, er dekket av snø. Entredør av tre. En foldeport av tre og en åpen portåpning. Innvendig er det betonggulv og plater på vegger. Plater i himling i bodrom og åpen takkonstruksjon i garasje. Bygget har innlagt strøm.

Kraftig sprekk i betongdekke. Etterslep på vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

## Utus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkelt bygg oppført av lafteplank.

### Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

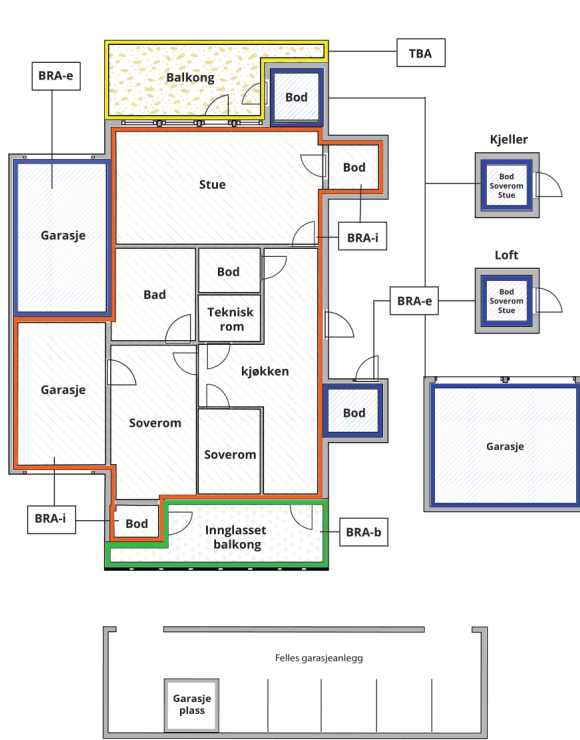
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	67			67	
1. etasje	99			99	25
<b>SUM</b>	<b>166</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad/vaskerom, Toalettrom, Soverom/trapperom, Gang, Garderobe, 3 x bodrom, Kjellerrom med oljetank		
1. etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

Åpent areal er anslått.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar: Areal i kjeller tilfredsstillter ikke krav til dagslysflate.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		51		51	

<b>SUM</b>		<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>	

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Areal etter oppmåling.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Utus

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Bygget har ikke målbart areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### 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

#### 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)
<b>Enebolig</b>	129	37
<b>Garasje</b>	0	51
<b>Utus</b>	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2023	Anders Austad	Takstingeniør
13.2.2025	Anders Austad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	106	48		0	1520.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Syversætreskogen 8

### Hjemmelshaver

Åsnes Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på byggefeltet Bashammeren rett i utkanten av Flisa sentrum. Omgivelsene består i hovedsak av småhusbebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 2 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Syversætreskogen.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen er opplyst.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2010



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# 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 fra 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/JI2132>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon