


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brittavegen 9 , 2270 FLISA

 ÅSNES kommune

 gnr. 97, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20580-1905

Eiendomsverdi ref nr: SP4151

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
  
Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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

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 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.

## 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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takplater av metall. Ukjent undertak.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.  
Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt.  
Takkonstruksjon med takstoler.  
Kjellervinduer med to lag enkle glass. Vinduer med isolerglass i 1. etasje. To vinduer fra byggeår, fleste fra rundt 2000, ett vindu fra 2009.  
Entredør til kjeller med isolerglass. Entredør i 1. etasje med isolerglass fra 1995. Skyvedør med isolerglass i stue fra ca. 2000.  
Veranda ved entre med ukjent type punktfundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.  
Hovedveranda er punktfundamentert med trepaneler ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.  
Trapp av tre i terreng.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat på gulv, trepanel og ulike plater på vegger og trepanel, plater og slette flater i himlinger.  
Gulv i kjeller og etasjeskiller av betong, ukjent med oppbygging og isolering.  
Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Peis med innsats i kjellerstue. Vedovn i stue i 1. etasje.  
Overflater i kjeller med tregulv, laminat, fliser og betong på gulv, malt mur, trepanel og panelplater på vegger og malt betong i himlinger. Det er utforede vegger mot terreng i det meste av kjeller.  
Trapp av tre med rekkverk mot rommet.  
Dører i kjeller av tre med speilfronter. Lette dører med speilfronter i 1. etasje. Skyvedør av finer til kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller  
Bad ble bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og malt mur i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Svakt fall på gulv, under 1:100, stedvis tilnærmet flatt. Sluk av plast. Ukjent med membran. Servantinnredning, toalett, badekar og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

### Bad i 1. etasje

Bad er bygget er teknisk forskrift gjeldende før 1997. Fliser på vegger og takessplater i himling. Fliser på gulv. Tilnærmet flatt gulv, noe fall rundt sluk. Sluk av plast. Ukjent med membran.  
Servantinnredning, veggskap, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber fra

byggeår. og av plast (rør i rør) på bad i kjeller.  
Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller.  
Naturlig ventilering med ventiler.  
Luft til luft varmepumpe.  
Sluk i gulv, opplegg til vaskemaskin og utslagsvask på rom i kjeller.  
Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato.  
Koblet til strøm med stikkontakt.  
Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap ved entre med jordfeilsautomater.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Ukjent løsning for drenering. Det er stedvis fuktspærre på grunnmur. Det ble forrige salg opplyst at det ble utført drenering langs fasader mot nord og sør i 1998.  
Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmur.  
Det er varierende terrengforhold rundt boligen.  
Stikkledninger fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

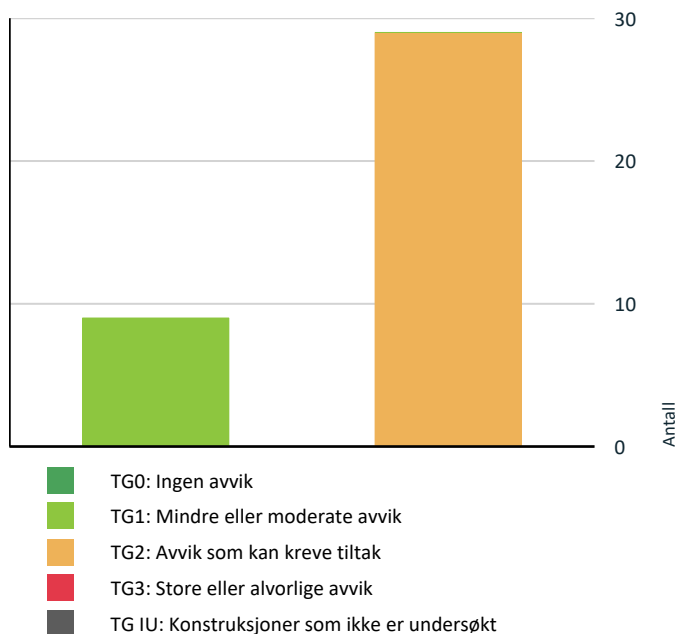
På byggetegninger er ikke arealer i kjeller disponert til boligformål.

### Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Kommentar

#### Anvendelse

#### Standard

Normal boligstandard.

#### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2019	Lagt nye gulv i stue og på kjøkken.
2020	Nye jordfeilautomater og el-billader.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med takplater av metall. Ukjent undertak.

Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ende på mønepanne over kjellernedgang.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Det er ikke ende på mønepanne over kjellernedgang.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

Beslag over entre ligger delvis utenpå kledning.

Stedvis misfarging.

Stedvis frostspreng på taknedløp.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekkning skiftes. Frostsprengt nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner.



Beslag ligger delvis utenpå kledning.



Eksempel på misfarging

## **TG 2** Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er noen steder bobler i maling.

Det finnes kledningsbord med begynnende råte.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

På sikt vil det være behov for utskifting av kledningsbord med råte.

## **TG 2** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon med takstoler.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Noe slitasje på vindskier.

Det er påvist fuktskjolder under luftehatt for avløpslufting. Det er ukjent om fuktsskjoldene har oppstått som følge av lekkasje eller kondens.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Forholdet bør undersøkes ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage kondens eller eventuelle lekkasjer.

Det kan hjelpe å isolere røret for avløpslufting for å forhindre kondensdannelser.

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Kjellervinduer med to lag enkle glass. Vinduer med isolerglass i 1. etasje. To vinduer fra byggeår, fleste fra rundt 2000, ett vindu fra 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervinduer er nær forventet brukstid og har slitasje.

Vinduer med isolerglass fra byggeår har symptomer på punktert glass.

Vinduer fra begynnelsen av 2000-tallet er på ca. halvparten av forventet brukstid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør til kjeller med isolerglass. Entredør i 1. etasje med isolerglass fra 1995. Skyvedør med isolerglass i stue fra ca. 2000.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør er på ca. halvparten av forventet brukstid og har innvendig slitasje. Tung lås, ikke testet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Testing/justering av lås.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda ved entre med ukjent type punktfundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Hovedveranda er punktfundamentert med trepilarer ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Noe slitasje i form av oppsprekking i treverk.

Hovedveranda: Slitasje på overflater på gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

## TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Trapp av tre i terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har ikke rekkverk eller håndløper.

Med trekonstruksjoner mot bakken finnes det risiko for skjulte råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om montering av rekkverk/håndløper.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater med laminat på gulv, trepanel og ulike plater på vegger og trepanel, plater og slette flater i himlinger. Overflater har en normal bruksslitasje for alder. Stedvis misfarging og hull etter oppheng.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv i kjeller og etasjeskiller av betong, ukjent med oppbygging og isolering. Gulvhøyder er kontrollert i kjellerstue og stue.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Peis med innsats i kjellerstue. Vedovn i stue i 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rennemerker ved sotluke.

Noen russ i overganger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Overflater i kjeller med tregulv, laminat, fliser og betong på gulv, malt mur, trepanel og panelplater på vegger og malt betong i himlinger. Det er utforede vegger mot terreng i det meste av kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe tegn til fuktpåkjenninger på murvegger.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av tre med rekkverk mot rommet.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Dører i kjeller av tre med speilfronter. Lette dører med speilfronter i 1. etasje. Skyvedør av finer til kjøkken. Det er noen bruksmerker på kjøkkendør.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad ble bygget når TEK 97 var gjeldende teknisk forskrift.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger og malt mur i himling. Det er ikke flislagt på vegger ved varmtvannsbereder.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Svakt fall på gulv, under 1:100, stedvis tilnærmet flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast. Ukjent med membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Forventet brukstid for våtrom er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder må det forventes behov for renovering ilar årene som kommer.



## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantinnredning, toalett, badekar og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som er nær forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

## Beskrivelse

Bad er bygget er teknisk forskrift gjeldende før 1997.

Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Fliser på vegger og takessplater i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen hull etter tidligere innfestinger.

Riss i hardfuge over dør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Fliser på gulv. Tilnærmet flatt gulv, noe fall rundt sluk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk av plast. Ukjent med membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rommet har passert forventet brukstid for våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder må det forventes behov for renovering ila årene som kommer.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantinnredning, veggskap, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som er nær forventet brukstid.

Det er noe slitasje på overflater.

På befaring var det vann på gulv bak toalett, ukjent kilde til dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG.2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.  
Testet OK.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber fra byggeår. og av plast (rør i rør) på bad i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

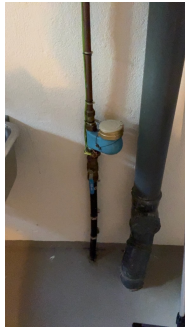
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er stedvis korrosjon på skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport



Vanninntak.



Stedvis korrosjon på skjøter

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjeller.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventiler.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 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.

# Tilstandsrapport



## TG2 Andre VVS-installasjoner - 1

### Beskrivelse

Sluk i gulv, opplegg til vaskemaskin og utslagsvask på rom i kjeller.

### 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.

## TG2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av nyere dato. Koblet til strøm med stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 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.*

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

### Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap ved entre med 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.

Ukjent.

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

Ja

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

Ja

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Dokumentasjon på ombygging av sikringssskap og installering av elbil-lader.

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringssskap

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

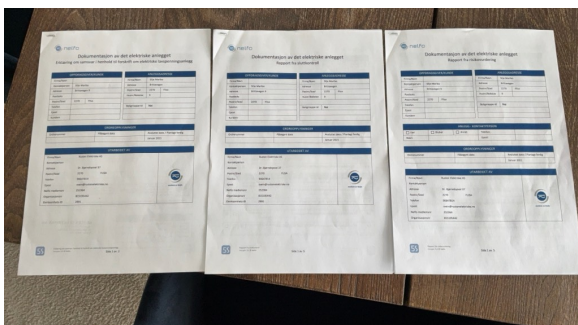
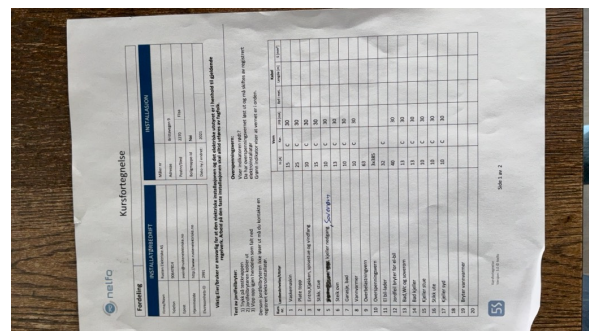
Nei

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 Undertegnede er ikke el-taksmann og det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Ukjent løsning for drenering. Det er stedvis fuktsperre på grunnmur. Det ble forrige salg opplyst at det ble utført drenering langs fasader mot nord og sør i 1998.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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

### Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmurer.  
Det er noen mindre riss og avskaling.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

### 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:

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

### Beskrivelse

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.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

# 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

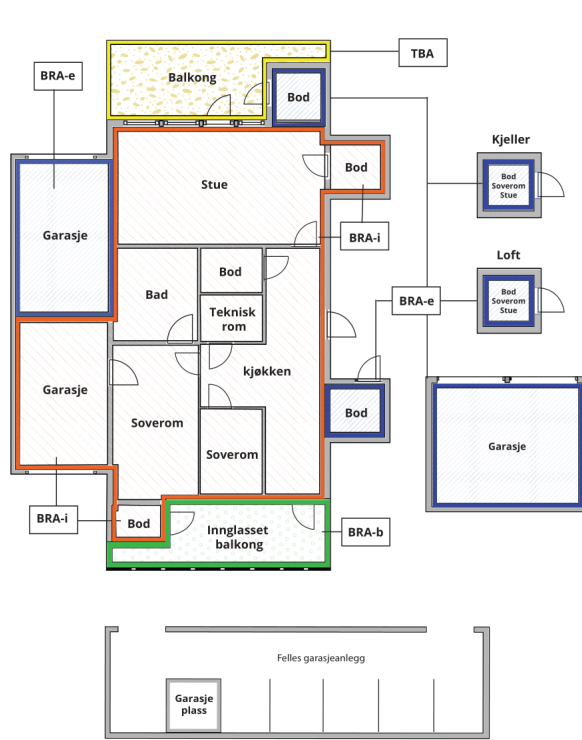
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

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	93			93	
1. etasje	96			96	35
<b>SUM</b>	<b>189</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* På byggetegninger er ikke arealer i kjeller disponert til boligformål.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Arealer i kjeller er ikke omsøkt til boligformål.

## Garasje

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		50		50	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, garasje 2, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Anders Austad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	97	69		0	1042.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Brittavegen 9

### Hjemmelshaver

Kokkin Bjørn-Kåre Nordstrand

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kjølaberget, nord for Flisa sentrum. Omgivelsene består av småhusbebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 1,5 km.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Brittavegen.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Steinbelagt innkjøring og parkeringsplass. Hage med plen og diverse beplantning med busker, bed og trær.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Kommentar

Ukjent. Oppført på flere tidspunkt.

### Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark og ringmur. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner og nedløp av metall. Foldeporter av tre, en med elektrisk åpner. Dør av tre til bod. Vinduer av tre med ulike glass.

Bod har tregulv og trepanel på vegger og i himling. Garasje med betonggulv og åpne konstruksjoner. Garasje med betonggulv med plater på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm og installert teslalader.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.