





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Verken 55, 2270 FLISA  
 ÅSNES kommune  
 # gnr. 117, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m<sup>2</sup> BRA-i: 201 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2025

Rapportdato: 06.02.2025

Oppdragsnr.: 21034-1297

Referansenummer: FX5988

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS



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



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

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

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

## Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



### Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



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

## Enebolig - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler med taktekking av ru betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er en malt hovedytterdør med glassrute, en malt tredør til tilbygget vindfang, en 2-fløyet malt balkongdør til innglasset balkong, en malt skyvebalkongdør til treterrassen og en malt balkongdør til luftebalkong i andre etasje.

Boligen har en nordvendt delvis overbygget treterrasse, en sørvendt treterrasse og en sørvendt luftebalkong i andre etasje.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg, parkettgulv og laminatgulv, vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater, og himlinger er kledd med trepanel og malte plater.

Boligen er oppført på støpt plate på mark og etasjeskille er av trebjelkelag.

Det er en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue i første etasje.

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk, håndløper på vegg og teppe i inntrinn.

Det er profilerte dører i både malt og lakkert utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i andre etasje har vinylbelegg på gulv og lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Det har innredning med nedfelt servant, badekar, toalett og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via vindusventil og spalte under dør.

Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servant, toalett, dusjkabinett og ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har benkeinnredning med nedfelt rustfri vaskekum, veggmontert blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via spalte under dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med to vinkler og på en frittstående vegg med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er et flislagt felt over benkeplate på to vegger.

Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har et kjølerom plassert på vaskerom med gulvbelegg, og panel på vegger og i himling.

Det er trehyller for oppbevaring.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har i hovedsak vannrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Boligen har en vannpumpe og en trykktank plassert på teknisk rom. Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og denne er plassert på teknisk rom.

Boligen har en luft til luft varmpumpe med innedel i trappegang.

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og tre jordfeilautomater plassert på teknisk rom.

Boligen har røykvarslere i begge etasjer via boligalrmselskap og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på støpt plate på mark og tilbygg mot nord-øst er oppført på bærebjelke punktfundamenter på lettklinkerblokker på terreng.

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har privat vann fra sandspiss med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til grøft og avløpsledning av plast.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Avvik fra tegning:

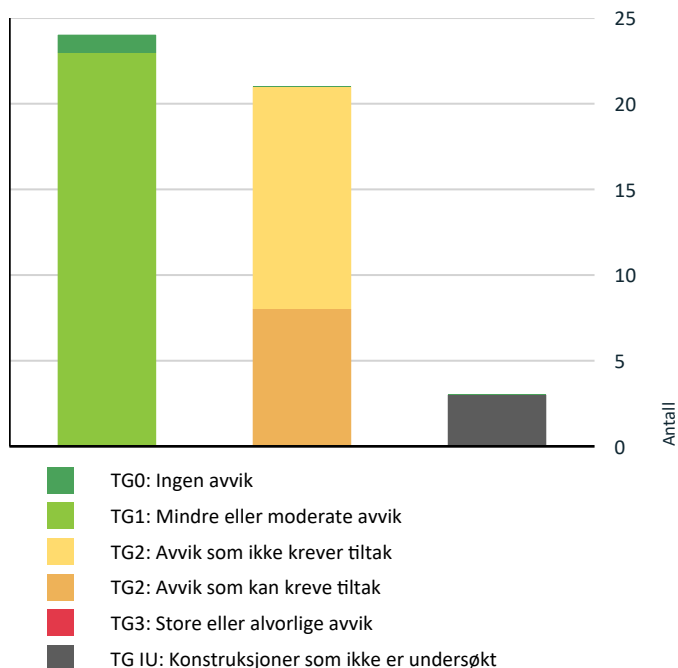
Tilbygget bod og vindfang, og innglasset balkong er ikke byggemeldt.

Deler av stue i første etasje benyttes som soverom.

Det er laget et kontor av deler av loftstue i andre etasje.

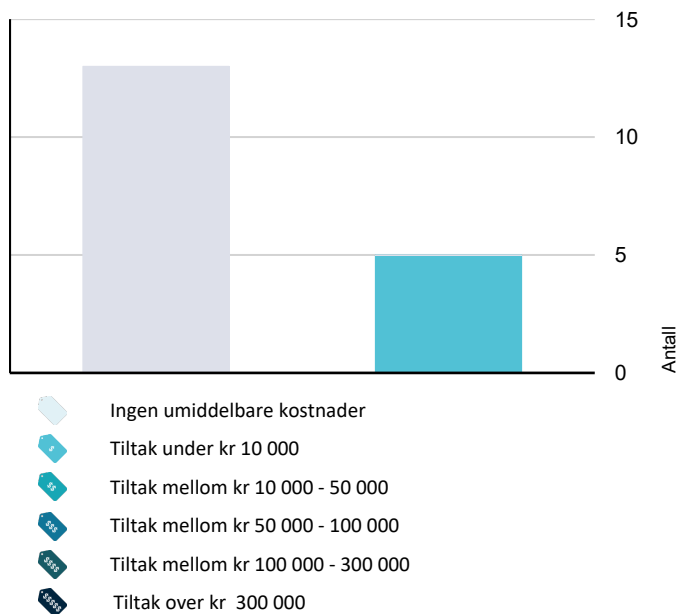
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningen. 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 tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

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

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1997

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygget stue og bod
2015	Tilbygget innglasset balkong
2016	Tilbygget vindfang og bod
2024	Pusset opp kjøkken

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har takteking av ru betongtakstein fra byggeår.  
Tilbygg mot nord-øst har takteking av metallplater.  
Tilbygg mot vest har takteking av steinbelagte taksteinsimiterte metallplater.  
Tilbygget innglasset balkong har takteking av pappshingel.  
Takene var snødekt på befaringsdagen.

### Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt over tak, overgangsbeslag rundt pipe og stigetrinn til pipe for feier. Takvann ledes vekk fra bolig i rør på terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### 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 takteking skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon



# Tilstandsrapport

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Det er lusinger bak overliggere i undersøkt område for å forhindre adkomst for mus.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Råteskadet omramming.

## TG1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler.

Det er adkomst til fire kneloft via kottdører og adkomst til kreploft via luke i himling.

Loftene har ikke gangbart gulv, og disse er besikket fra luker / dører.

Loftet er isolert med mineralull, og det er lufting fra takfot via raftepapp. Det er luftespalte over skråtak i opprinnelig bolig.

Det er adkomst til loft over tilbygg mot øst via luke i gavlspiss, og dette er undersøkt fra luke.

Det er ikke adkomst til loft over tilbygget stue mot vest, og tilbygget vindfang og bod mot nord-øst har innvendig skråhimling uten loft.

Det er utført sporadiske fuktmålinger i takstoler og det måles tørt på befaringdagen.

## TG1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er malte trevinduer med enkle glass på innglasset balkong.

Enkelte vinduer er nyere enn byggeår.

Det er myggnettingrammer på enkelte vinduer, og selger opplyser at det er utvendig solskjerming på alle sør- og vestvendte vinduer.

## TG1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute og en malt tredør til tilbygget vindfang mot nord-øst.

Det er en 2-fløyet malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt til innglasset balkong og en malt skyvebalkongdør i tre med enkle glass fra innglasset balkong til treterrassen.

Det er en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt til luftebalkong i andre etasje.

## TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en nordvendt delvis overbygget treterrasse på 17 m<sup>2</sup> som utgjør inngangspartiet. Det er tett trinn rundt terrassen, så det er ukjent fundamenteringsmetode.

Det er en sørvendt treterrasse på 29 m<sup>2</sup> med levegg mot vest og skjerming mot nord og øst. Det er et tett trinn i fremkant av terrassen så det er ukjent fundamenteringsmetode.

# Tilstandsrapport

Det er en sørvendt luftebalkong på 5 m<sup>2</sup> med rekkverk av liggende bordkledning og stående bord med rekkverkshøyde på cirka 88 cm. Balkongen er opplagret på vegg og på trestolper. Det skimtes papptekking under terrassegulv.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbelegg, parkettgulv av bjørk og laminatgulv, vegger er kledd med trepanel og tapetserte plater, og himlinger er kledd med trepanel og malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført på støpt plate på mark og etasjeskille er av trebjelkelag. Tilbygget vindfang og bod har isolert trebjelkelag og stubbegulv.

### TG 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med tilknyttet ildsted i stue i første etasje. Det er ildfast plate på gulv under ildsted.

Pipe er forblendet med murstein i første etasje, og sotluke et derfor inntrukket. Dette er vurdert som tilstrekkelig i stedet for ildfast plate på gulv under sotluke.

Det var feiertilsyn i januar 2025 og det er opplyst at det ikke var anmerkninger.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med rekkverk, håndløper på vegg og teppe i inntrinn.

### TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte dører i både malt og lakkert utførelse. Det er to skyvedører.

### TG 2 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Skadedyr

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på kneloft, og dette tyder på at det er adkomst for mus i konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å redusere adkomst for mus.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet er bygget mens byggteknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har badersplater på vegger og malte plater i himling. Platene er malt på tre vegger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Bunnen av badersplater er ikke forseglet, så disse kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vaskerommet blir ikke utsatt for vannpåkjenning, og det bør heller ikke utsettes for vannpåkjenning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og mer enn 1:50 lokalt fall rundt sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 50 mm.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og badersplater som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sveiseskjøter i vinylbelegg har glipper, men det er ukjent om skjøter er utette.

**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.

Ved dagens bruk har ikke rommet vannpåkjenning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.



Tegn til glippe i sveiseskjøt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har benkinnredning med nedfelt rustfri vaskeikum, veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via spalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da vanninstallasjoner vender mot bad.

#### 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

Badet er bygget mens byggeteknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:50 fall til sluk.

# Tilstandsrapport

Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 24 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sveiseskjøter i overgang mellom gulv og vegg har glipper, men det er ukjent om skjøter er utette.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tett dusjkabinett må fortsatt benyttes til badet renoveres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.



Tegn til glippe i sveiseskjøt.



Tegn til glippe i sveiseskjøt.

## 1. ETASJE > BAD

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant, toalett og dusjkabinett. Toalett og dusjkabinett er skiftet ut siden byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte, og tilluft via spalte under dør og vindusventil.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe bak bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget mens byggeteknisk forskrift fra 1997 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og panel i himling.  
Det er sokkellist i bunnen av baderomsplater bak badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i den definerte våtsonen, uten at materialer er dokumentert egnet.

Bunnen av baderomsplater er ikke forseglet, med unntak av rundt badekar, og dette betyr at baderomsplater kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduetts plassering medfører risiko for fuktskade, men det var ingen tegn til fuktskade på befaringsdagen.

Badekaret må benyttes med forsiktighet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Vindu er plassert i den definerte våtsonen ved badekar.



Vegger rundt badekar har sokkellist, mens baderomsplater på vegger ellers ikke er forseglet i nedkant.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg og cirka 1:50 fall lokalt rundt sluk. Gulvet er i hovedsak flatt og total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 10 mm. Det er noe knirk i gulv, og det er påvist enkelte synlige kuler i vinylbelegget som følge av bevegelse i skruer / spiker under vinylbelegget. Dette har ikke påvirket tettesjiktet.



Eksempel på kuler i vinylbelegget.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Plastsluk, og vinylbelegg er ført under slukets klemring.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, badekar og toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via vindusventil og spalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i garderobe bak servant. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørrt.

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med to vinkler og på en frittstående vegg med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt komposittservant. Det er et flislagt felt over benkeplate på to vegger. Løsning med avsatt plass til komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen ble pusset opp i 2024 med noe ny innredning, flislagte vegger og ny benkeplate.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Boligen har et kjølerom plassert på vaskerom med gulvbelegg, og panel på vegger og i himling. Det er trehyller for oppbevaring.

## 1. ETASJE > KJØLEROM

### 1 TG 1 Teknisk anlegg

Det er et veggmontert kjøleaggregat.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Boligen har i hovedsak vannrør av plast (rør i rør). Det er enkelte kobberør på teknisk rom. Stoppekran er plassert på teknisk rom.

#### 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.

Eventuelt lekkasjevann ledes både til åpen innkassing og til vegg på teknisk rom. Det mangler tettemuffer i enden av varerør i benkeskap på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tiltak kan være å fjerne innkassing og åpne nedre del av vegg på teknisk rom, og montere en vanntett plate rundt rørene som leder eventuelt lekkasjevann til sluk.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Avløpslufting ledes over tak i luftehatt og stakeluke er plassert i garderobe i gang.

### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

## ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en vannpumpe fra cirka 2017 og en trykktank fra 2024 plassert på teknisk rom.  
Det er isolert rundt vannpumpen for å redusere støy, og dette fører til kondensering. Kondensvannet ledes til sluk på teknisk rom.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og denne er plassert på teknisk rom.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⓘ TG 2 Andre installasjoner

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i trappegang.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TE 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (trygget 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 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.*

Boligen har i hovedsak skjult elektrisk anlegg med ujordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer og tre jordfeilautomater plassert på teknisk rom.

Det er en varmekabelslange langs yttervegg rundt første etasje.

Det er elektriske varmekabler i tilbygget stue, vindfang, bad og vaskerom i første etasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra rutine da det foreligger godkjent el-tilsynsrapport nyere enn 5 år.

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)?

Ja

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

### TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere i begge etasjer via boligalarmselskap og brannslukningsapparat fra 2021.

Kjøper kan velge å videreføre abonnementet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har oppført på støpt plate på mark og tilbygg mot nord-øst er oppført på bærebjelke punktfundamenter på lettklinkerblokker på terreng.

## TG IU Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.  
Det bør være mer enn 1:50 fall fra bolig minimum 3 meter ut fra vegger.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har privat vann fra sandspiss med vannledning av plast, og privat avløp med slamavskiller av betong med overløp til grøft og avløpsledning av plast.

Selger opplyser at kommunal vannledning ligger på naboeiendom og at det er muligheter for tilkobling.

Det er opplyst at sandspiss er plassert utvendig i kum, og vannledning ligger i trekkerør fra sandspiss og inn til teknisk rom. Tilkobling trenger derfor kun å skje i utvendig kum.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper bør koble seg til kommunal vannledning.

## TG 2 Septiktank

Boligen har privat avløp med 3-kamret kum av betong med overløp til synkekum. Synkekummen har overløp til spredegrøft.

### Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
2. Etasje	53			53	5
1. Etasje	148		23	171	46
<b>SUM</b>	<b>201</b>		<b>23</b>		<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>224</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Bad		
1. Etasje	Vindfang, Bad, Soverom, Hall m/trapp, Stue, Stue 2, Bod, Kjøkken, Kjølerom, Vaskerom, Teknisk rom, Vindfang 2, Bod 2		Innglasset balkong

### Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik fra tegning: tilbygget bod og vindfang, og innglasset balkong er ikke byggemeldt. Deler av stue i første etasje benyttes som soverom. Det er laget et kontor av deler av loftstue i andre etasje.

### 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

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	177	47

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Brede Steinbakken Lauten	Kunde
	Øystein Opås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	117	18		0	75353.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Verken 55

### Hjemmelshaver

Lauten Brede Steinbakken

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 2 km sør for Flisa som er kommunesentrum.

### Adkomstvei

Adkomst fra Verken som er en kommunal vei til cirka 50 m på privat vei til biloppstillingsplasser.

### Tilknytning vann

Privat vann.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) i kommuneplanen. Eiendommen ligger i et område som er definert som flomfaresone.

### Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen, trær og diverse beplantning. Det er flere steinbelagte områder og gangsti, og en kjøkkenhage mot vest.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 3 tinglyste heftelser på eiendommen: 1 fra 1970 angående elektriske kraftlinjer, 1 grensegangssak fra 1971 og 1 jordskiftesak fra 2002.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2013	Gave



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.01.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	29.01.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.04.1996		Gjennomgått		Nei
Tegninger, tilbygg	13.06.2014		Gjennomgått		Nei
Avsluttet el-tilsynssak	06.02.2025		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 for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser 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/FX5988>

## 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