

Tilstandsrapport



Enebolig



Storgata 27 , 2270 FLISA



ÅSNES kommune



gnr. 164, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20580-1862

Referansenummer: IC1383

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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, skjønssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takstein på opprinnelig del med takstein og med shingel på tilbygget del.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk. Opprinnelig del er isolert med flis. Ukjent med isolering i tilbygget del. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting bak overligger og musesikring med lusinger.

Takkonstruksjon av takstoler og evt. sperretak. Ventilering av loft med ventiler og spalter mellom vegg og takkonstruksjon.

Uinnredede korer med adkomst fra 2. etasje.

Vinduer av tre med hovedsakelig med isolerglass av ulike aldre, to vinduer med enkle glass i 1. etasje. Vinduer er i hovedsak fra 1980- og 1990-tallet.

Entredør i hovedentre med isolerglass av nyere dato. Entredør med isolerglass av eldre dato på tilbygg. Verandadør av nyere dato med isolerglass.

Veranda ved entre er punktfundamentert med trestolper ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner og hovedsakelig takoverbygget. Takkonstruksjoner av tre som er tekket med takstein og shingel.

Hovedveranda er fundamentert med trestolper ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Overbygget del med vegger av bindingsverk og tak av sperrer. Fasader med trekledning og tekking med shingel. Adkomst med trapp uten rekkverk.

Innvendig er det lagt teppe over tregulv, trepanel på vegger og i himling. Det er down-lights i himling. Skyvedør og glassfelter med enkle glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, fliser i entre. Trepanel og MDF-plater på vegger og takesplater og MDF-panel i himlinger.

Gulvkonstruksjoner av tre og betong, ukjent med oppbygging og isolering. Gulvhøyder er målt i stue.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller og ettermontert stålrør. Vedovn av noe eldre dato i stue med fliser på gulv. Vedovn av eldre dato i 2. etasje.

Det er oppforet tregulv med sponplater i nært hele kjeller. Teppe gulv i trapperom. Hovedsakelig malte murvegger, men trepanel på noe yttervegg som er foret inn og delevegger. Det er betong i himling. Det ligger fuktsperre under tregulv.

Det er ukjent om det er kryperom under tilbygget del.

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet, det er ikke håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje av tre med håndløper på begge sider.

Innvendige dører av tre med speilfronter og formpressede med folie.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er ukjent tidspunkt for istandsetting av rommet. Fliser på vegger og takesplater i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, under 1:100 og stedvis flatt. Sluk av plast. Det ser ut som det går membran ned i sluk, men det er vanskelig å si sikkert. Ukjent type membran. Dusjkabinett fra 2023,

servantinnredning, benkeinnredning, vask og opplegg til vaskemaskin av eldre dato. Benkeplate er noe enkelt foliert. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, tilluft under dør til soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Fliser på gulv og vegger, takesplater i himling. Innredning med toalett og servantinnredning. Det er naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i tilbygget del av plast (rør i rør) fra byggeår. Vannrør har åpen samlestokk.

Vannrør i opprinnelig del av kobber, dels fra 2025 og dels av eldre dato.

Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i kjeller.

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler, normal løsning for byggeår.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2019.

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter.

Koblet til strøm med stikkontakt. Det er ikke sluk i gulv, men hull i gulv ned mot grunnen.

Det er oljetank i kjeller.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i tilbygg med automatsikringer. Hovedsikringsskap i 2. etasje med jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning og alder for drenering. Kan se fuktsperre på grunnmur på opprinnelig del.

Fundamentering med grunnmur.

Stikkledning for vann fra da det ble lagt inn offentlig vann i 2025.

Eksakt alder på stikkledning for avløp er ikke kjent, men denne er av eldre dato.

Privat kloakkanlegg av eldre dato. Løsning og utførelse er ikke kjent.

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

Garasje

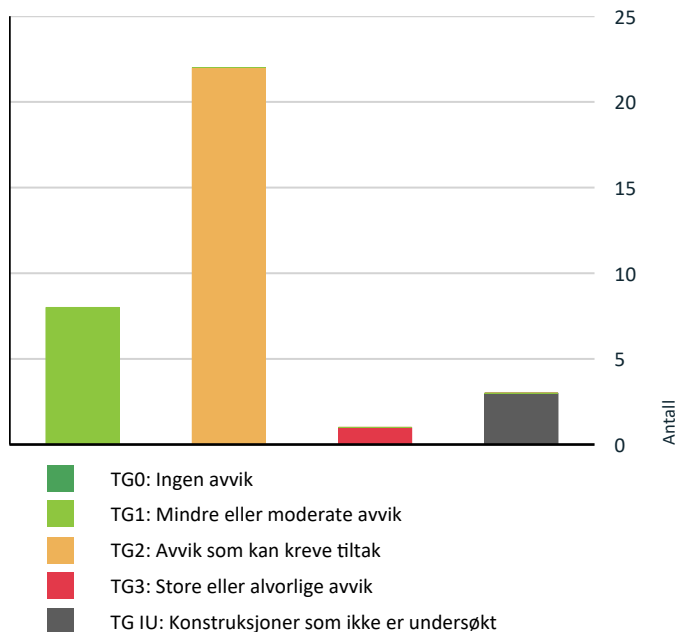
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

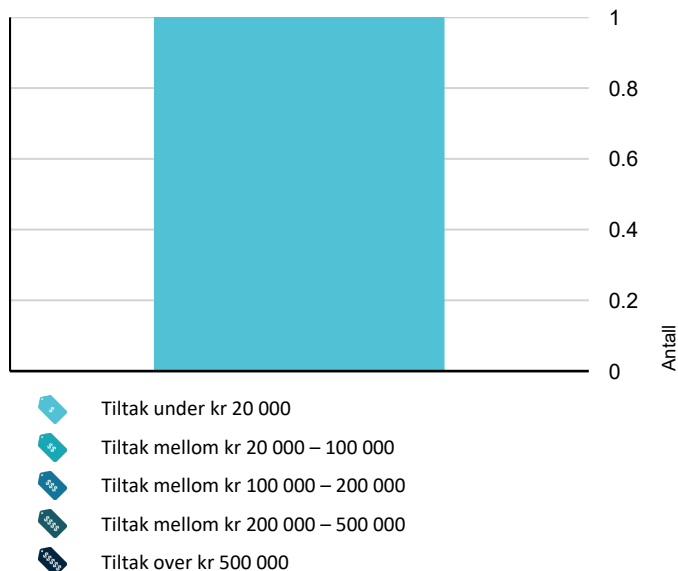
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! 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.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1965

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Det er noe etterslep på vedlikehold.

Kommentar

Tilbygg / modernisering

Ukjent tidspunkt for oppføring av tilbygg. Byggetegninger er datert 1073, men disse stemmer ikke med dagens situasjon.

2018	Malt alle vegger og himlinger i begge etasjer. Utført i privat regi.
2018	Malt og foliert trapp mellom 1.- og 2. etasje. Utført i privat regi.
2019	Lagt nytt gulv i 2. etasje. Utført i privat regi.
2019	Skiftet varmpumpe. Utført av innleid foretak.
2020	Lagt nytt gulv på veranda. Utført i privat regi.
2020	Skiftet innmat i sikringsskap. Utført av innleid foretak.
2021	Installert stålrør i pipe. Utført av innleid foretak.
2021	Lagt nytt gulv i det meste av 1. etasje. Utført i privat regi.
2021	Skiftet kjøkkeninnredning. Utført i privat regi.
2021	Utført i perioden 2019-21: Forlenget tak utover veranda ved entre. Skiftet takteking på tilbygget del. Utført i privat regi.
2022	Skiftet takteking på opprinnelig del inkludert undertak, lekter/sløyfer og luftehatt. Utført i privat regi.
2022	Skifte verandadør og entredør. Utført i privat regi.
2023	Lagt ny takteking på innebygget veranda. Utført i privat regi.
2024	Lagt inn offentlig vann, skiftet varmtvannsbereder og skiftet enkelte vannrør i kjeller. Utført av innleid foretak.
2025	Skiftet to vinduer på soverom i 1. etasje. Utført i privat regi.
2025	Montert spilevegg i stue. Utført i privat regi.
2026	Lagt nytt gulv i soverom. Utført i privat regi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein på opprinnelig del med takstein og med shingel på tilbygget del.

Taktekking er dekket av snø på befaring og TG er satt kun ut fra opplyst alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner etc. er delvis dekket av snø.

Det er avskaling på enkelte beslag.

Det er malingsøl på noen beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Eksempel på avskaling på beslag



Isbordbeslag er montert på punktvis isbord.



Eksempel på malingsøl på beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Opprinnelig del er isolert med flis. Ukjent med isolering i tilbygget del. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Kledning har lufting bak overligger og musesikring med lusinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjenstår behandling på enkelte kledningsbord etter utskifting.

Det er små skader på enkelte kledningsbord.

Det er sprekker og vridning på enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille behandling av kledning.

Utskifting av enkelte kledningsbord etter behov.

Tilstandsrapport



Eksempel på kledning med gjenstående behandling.



Eksempel på sprekk i kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av takstoler og evt. sperretak. Ventilering av loft med ventiler og spalter mellom vegg og takkonstruksjon. Uinnredede korer med adkomst fra 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke inspisert grunnet mangel på adkomst. Koror er inspisert fra luker/dører.
Det er stedvis slitasje og oppsprekking i maling på vindskier.
Det er mye vepsebol på korer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.
Fjerning av vepsebol.



Lufting mellom tak og vegg, det er stiftet på netting på utsiden.



Eksempel på slitasje.



Oversikt fra kor.



Mye vepsebol på korer.

Vinduer

Vinduer av tre med hovedsakelig med isolerglass av ulike aldre, to vinduer med enkle glass i 1. etasje. Vinduer er i hovedsak fra 1980- og 1990-tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

De fleste vinduer nærmer seg forventet brukstid.

Det er slitasje på overflater på flere vinduer.

Det er råte på ett vindu mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av råteskadet vindu.

Vedlikehold av overflater.

Ut fra alder og tilstand må det forventes behov for utskifting av flere vinduer i årene som kommer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på slitasje og oppsprekking i kitt.



Vindu med råte mot nord.



Eksempel på slitasje.

Dører

Entredør i hovedentre med isolerglass av nyere dato. Entredør med isolerglass av eldre dato på tilbygg. Verandadør av nyere dato med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør sekundærentre: Utvendig slitasje og skade på overflater. Det er påført fugemasse på innsiden av vindu. Dørblad tar i karm.

Verandadør: Dørblad tetter ikke helt mot pakning midt på dør. Kan være kuving på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør sekundærentre: Dør er moden for utskifting.

Verandadør: Justering og tilpasning. Dersom det er kuving på dørblad kan det være nødvendig med utskifting av dør for utbedring.

Tilstandsrapport



Slitasje på sekundær entredør.



Slitasje på sekundær entredør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved entre er punktfundamentert med trestolper ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner og hovedsakelig takoverbygget. Takkonstruksjoner av tre som er tekket med takstein og shingel.

Hovedveranda er fundamentert med trestolper ned i bakken, ukjent med frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner. Overbygget del med vegger av bindingsverk og tak av sperrer. Fasader med trekledning og tekking med shingel. Adkomst med trapp uten rekkverk. Innvendig er det lagt teppe over tregulv, trepanel på vegger og i himling. Det er down-lights i himling. Skyvedør og glassfelter med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Veranda er delvis dekket av snø. Det er slitasje på overflater og oppsprekking i ender på kledningsbord på rekkverk. Det er ikke beslag mellom tak over veranda og vegg på hus. Det er noen mindre skjevheter på konstruksjoner.

Hovedveranda: Åpent gulv var dekket av snø. Slitasje på overflater og oppsprekking i nedkant på kledningsbord. Slitasje og råte på hjørne på innebygget del. Skjevhet på samme hjørne. Skyvedører lar seg ikke lukke helt. Det er malingsøl nederst på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda ved entre: Vedlikehold av overflater.

Hovedveranda: Vedlikehold av overflater. Reparasjon av råteskade. Justering av dør.



Eksempel på slitasje på veranda ved entre.



Eksempel på slitasje på veranda ved entre.



Eksempel på slitasje på hovedveranda.



Råte på innebygget veranda.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med laminat på gulv, fliser i entre. Trepanel og MDF-plater på vegger og takessplater og MDF-panel i himlinger. Hovedsakelig helhetlige overflater. Det er noen steder listverk som ikke dekker helt. Løse fliser og sprekker i fuger i entre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjoner av tre og betong, ukjent med oppbygging og isolering. Gulvhøyder er målt i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller og ettermontert stålrør. Vedovn av noe eldre dato i stue med fliser på gulv. Vedovn av eldre dato i 2. etasje. Det er bom i noen fliser ved vedovn i 1. etasje. Det er noe rustfarge på overflater.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er oppforet tregulv med sponplater i nært hele kjeller. Teppet gulv i trapperom. Hovedsakelig malte murvegger, men trepanel på noe yttervegg som er foret inn og delevegger. Det er betong i himling. Det ligger fuktsperre under tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avskaling og saltutslag nederst på vegger rundt om i hele kjeller.

Stedvis misfarginger og søl på gulv. Delevegger kan ha skjulte skader.

Oppforede tregulv og utforede vegger mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Det er foretatt hulltakin gog fuktmåling av utforet vegg under trapp, uten at det ble registrert avvik eller skade, dette utelukker imidlertid ikke at det kan finnes skader andre steder enn på kontrollpunkt.

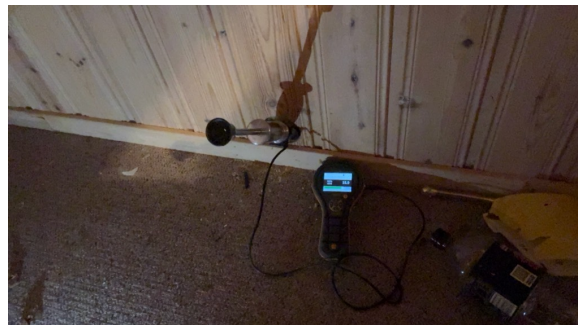
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Eksempel på avskaling og saltutslag på vegg.



TG IU Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Det er ukjent om det er kryperom under tilbygget del.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med rekkverk mot rommet, det er ikke håndløper på vegg. Trapp til 2. etasje av tre med håndløper på begge sider.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre med speilfronter og formpressede med folie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To dører i kjeller tar kraftig i karm.

Dørblad mot entre er noe vridd.

Dører har noe misfarging og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning.

For utbedring av dør med vridd dørblad må dørblad skiftes ut, men dette er foreløpig ikke nødvendig.

Vedlikehold av enkelte overflater.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er ukjent tidspunkt for istandsetting av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere steder tegn til at det begynner å sprekke opp i fuger.

Lett misfarging i himling.

Synlig innfesting i himling på ett sted, indikerer at den skjulte innfestingen har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i fuge



Synlig innfesting på takessplate.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Det er varierende fallforhold på gulv, under 1:100 og stedvis flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis bom i fliser.

Stedvis riss i fuger og sprekk i silikon mellom gulv og vegg.

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.

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det ser ut som det går membran ned i sluk, men det er vanskelig å si sikkert. Ukjent type membran.

Vurdering av avvik:

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

Membran er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon.

Eksakt alder er ikke kjent, men rommet er nær forventet brukstid for våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke nødvendig med tiltak slik som rommet brukes i dag. Ved bruk av tett dusjkabinett er det grunn til å forvente at rommet kan benyttes fortsatt i lang tid, men det må forventes at selve tetthetsfunksjonen på rommet ikke er intakt ut fra alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett fra 2023, servantinnredning, benkeinnredning, vask og opplegg til vaskemaskin av eldre dato. Benkeplate er noe enkelt foliert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett har passert halvparten av forventet brukstid.

Øvrige innredninger er nær forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, tilluft under dør til soverom.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot dusjsonen er yttervegg og tykk tidligere yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminerte benkeplater og vask i sort kompositt. Integrert platetopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er benyttet fugemasse for forsegling av avløpsrør.

1. ETASJE > KJØKKEN

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

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak, men ventilering med avtrekk ut er ansett som en bedre løsning.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og vegger, takessplater i himling. Innredning med toalett og servantinnredning. Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Innredninger er nær forventet brukstid.

Det er sprekk i en gulvflis.

Oppsmuldring i hardfuge på vegg på ett sted.

Konsekvens/tiltak

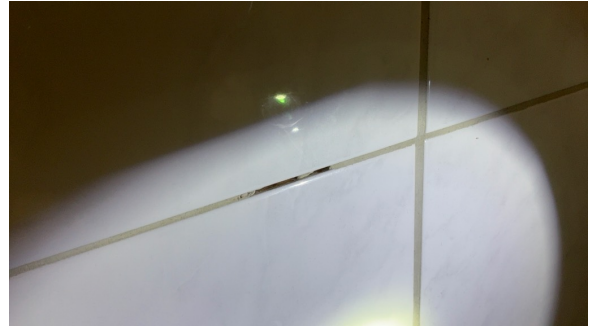
Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utbedring av fuge som smuldrer.



Sprekk i gulvflis.



Oppsmuldring i hardfuge på vegg på ett sted.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør i tilbygget del av plast (rør i rør) fra byggeår. Vannrør har åpen samlestock. Vannrør i opprinnelig del av kobber, dels fra 2025 og dels av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Rør i rør har avrenning til rom uten sluk.

Det er stedvis korrosjon på skjøter på eldre rør.

Rør i rør er ikke helhetlig montert.

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.



Vanninntak med stoppekran i kjeller.



Samlestock for rør i rør



Eksempel på korrosjon på rørsjøter.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast av eldre dato. Stakepunkt i kjeller.

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.



Tape på bend på avløpsrør.



Stakepunkt i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler, normal løsning for byggeår.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2019.

TG 2 Varmtvannstank

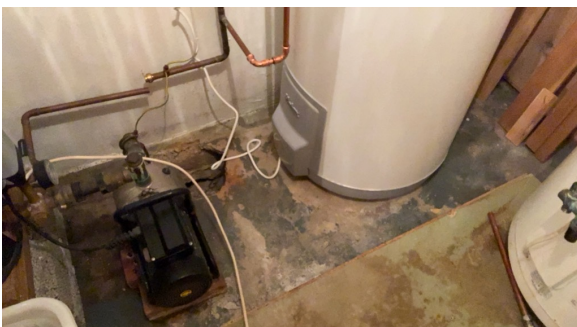
Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt. Det er ikke sluk i gulv, men hull i gulv ned mot grunnen.

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.



TG 2 Andre installasjoner

Det er oljetank i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

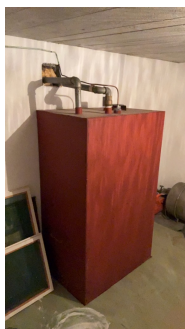
- Det er avvik:

Tanken er ikke i bruk og det er ukjent med innhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sanering/fjerning.



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i tilbygg med automatsikringer. Hovedsikringsskap i 2. etasje med jordfeilsautomater. Det kommer løs kabel ut av vegg på soverom i 1. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Dokumentasjon for arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst lastet opp i boligmappa.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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



Sikringsskap i tilbygg



Sikringsskap i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning og alder. Kan se fuktsperre på grunnmur på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avskaling på grunnmur på tilbygg, rundt om hele tilbygg.
Det er stedvis mindre sprekker i overflate på grunnmur.
Noen mindre sprekker på innside av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og forsegling av riss/sprekker.



Eksempel på avskaling.



Eksempel på sprekk/riss.



Eksempel på sprekk/riss.

TG 1U Terrenghorhold

Terreng er dekket av snø på befaring.

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

Stikkledning for vann fra da det ble lagt inn offentlig vann i 2025.
Eksakt alder på stikkledning for avløp er ikke kjent, men denne er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Privat kloakkanlegg av eldre dato. Løsning og utførelse er ikke kjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 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.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

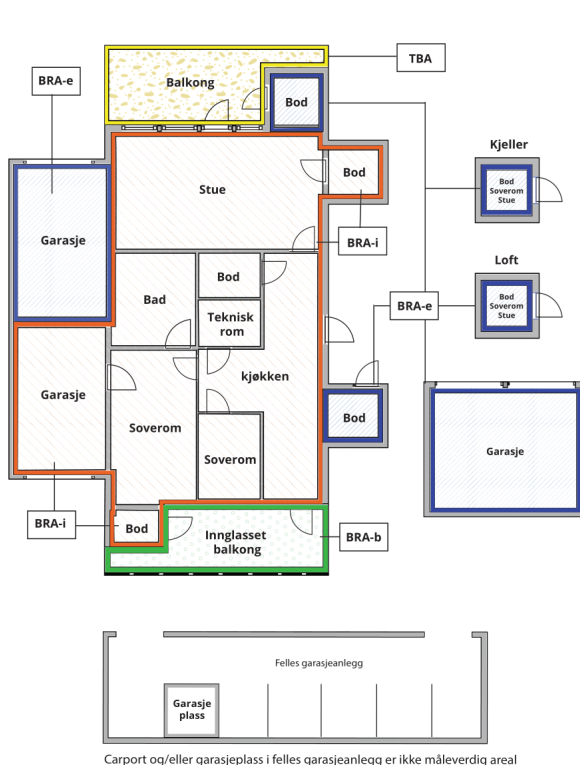
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt
bruksareal
(BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt
bruksareal
(BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset
balkong mv
(BRA-b)

Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og
balkongareal
(TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal
(GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	65			65	
1. etasje	104		17	121	36
2. etasje	38			38	
SUM	207		17		36
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, entré/trapperom, gang, trapperom kjeller, stue, omkleddingsrom, soverom, entré 2		
2. etasje	Stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	82
Garasje	0	33
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	164	47		0	1166.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storgata 27

Hjemmelshaver

Granheim Martin Jernberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på vestsiden av Glomma på Flisa. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 3 km.

Adkomstvei

Adkomst med avkjøring fra Storgata. Storgata er en privat veg som går over flere eiendommer. Ukjent med vegretter.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark og ringmur av lettklinker. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekkt med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Foldeport med elektrisk åpner. Vinduer av tre med isolerglass. Innvendig er det betonggulv og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1973

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje er fundamentert med ringmur og innvendig støpt plate. Øvrige deler med punktfundamentering med ulik utførelse. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer/takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekkt med med plater av metall på opprinnelig del, tekking med papp/shingel og takplater av metall på tilbyggede deler. Vippeport av tre til garasje, for øvrig dører av tre. Vindu med enkelt glass. Innvendig er det i hovedsak åpne konstruksjoner. Bygget har etterslep på vedlikehold og delvis enkle løsninger. Det er lekkasje i tak over bod. Tilbygget garasjedel er ikke inspisert, dør sitter fast i telehiv.

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	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.