

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestbyvegen 41 , 2270 FLISA

 ÅSNES kommune

 gnr. 111, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 10.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20580-1912

Eiendomsverdi ref nr: UG3684

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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

Bygget har et betydelig etterslep på vedlikehold og det er flere skader som bør utbedres. Bygget er å forstå som et renoveringsobjekt med dels enkle og uferdige byggtekniske løsninger. Dagens eier opplyser at det er utført mange arbeider av tidligere eier som var ufaglært, blant annet på bad og på det elektriske anlegget. Følgeskader som følge av dette må forventes at kan fremkomme i forbindelse med renoveringen.

Enebolig

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekking med bølgeplater av metall av betydelig alder. Ukjent undertak.

Det er i hovedsak ikke montert takrenner og beslag. Vinduer har omramminger i stedet for vannbrettbeslag.

Ukjent oppbygging og isolering av vegger. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

Kjellervinduer med enkle glass. Vinduer i 1.- og 2. etasje i hovedsak med isolerglass, ett vindu med blyglass. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 1975, noen av nyere dato.

Kjellerdør av tre. Tett entredør av tre. Verandadør med isolerglass fra 2002.

Veranda ved entre av betong. Takoverbygg og rekkverk av tre.

Veranda mot hagen av tre med ukjent fundamentering.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater med gulvbelegg, fliser, tregulv, laminat og parkett på gulv, trepanel og plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.

Etasjeskillere av betong og tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue. Vedovn av eldre dato på kjøkken.

I kjeller er det en del med betonggulv og trepanel på vegger og i himling og en del som er grov råkjeller. Det er delvis utforede vegger mot terreng.

Trapp til kjeller av tre. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk.

Dører av tre med speilfronter.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i kjeller

Det er ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet.

En del med fliser på gulv og baderomsplater på vegger og plater i himling og en del med betonggulv, og trepanel på vegger og i himling.

Bad i 1. etasje

Ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet, men man vet at det er fra før 2017.

Fliser på gulv og vegger og takessplater i himling. Innredet med servantinnredning, toalett, veggskap og åpen dusjløsning.

Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, mye støy fra vifte.

Varmekabler i gulv. Rommet har to sluk av plast. Ett sluk er tettet.

Det kan ses mansjett under forhøyning på sluk i dusjsonen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Enkelt filter ved stoppekran. Vannrør av varierende utførelse. Noe rør a kobber av eldre dato i kjeller. Nyere metallrør inne på begge bad. Vannrør av plast rør i rør mellom bad og til kjøkken.

Avløpsrør av plast. Ukjent med bunnledning.

Det er ikke ventilering i kjeller. Vegg- og vindusventiler i 1.- og 2. etasje.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2012.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av ukjent alder.

Direkte tilkobling til strøm med bryter.

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent løsning for drenering. Det kan noen steder ser fuktsperre på grunnmur.

Grunnmurer i hovedsak av betong med innvendig tresonitt. Noen steder komplettert med lettklinker.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Stikkledning for vann er opplyst å være fra 2017.

Ukjent alder og materialer på stikkledning for avløp, men er av eldre dato.

Ukjent løsning og alder på det private avløpsanlegget. Anlegget ser ut til å bestå av fire kummer av betong.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

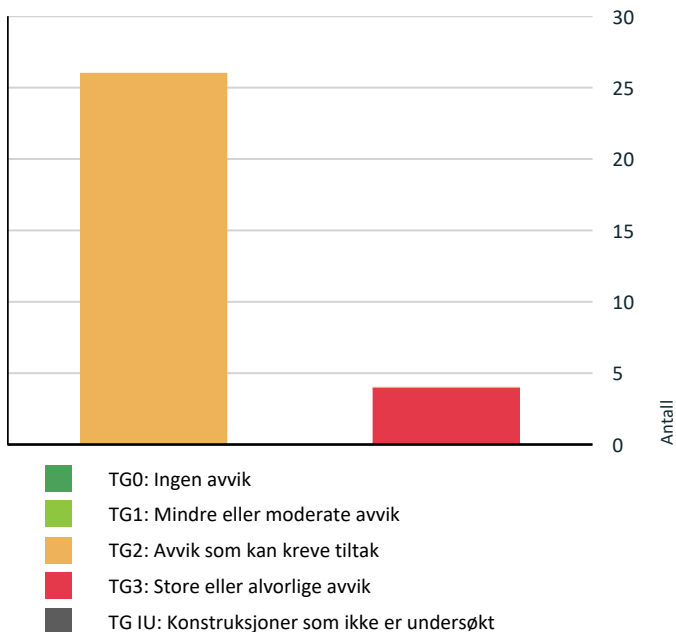
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Pumpehus

- Det foreligger ikke tegninger

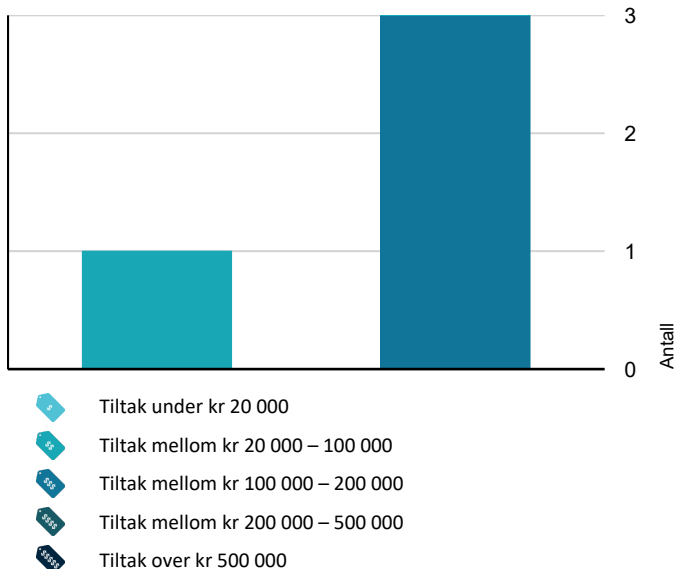
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. 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. 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 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår, mulig 1950-tallet ut fra byggeskikk.

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard, i hovedsak av eldre dato.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og flere skader på bygget.

Tilbygg / modernisering

2018	Skiftet vannrør. Utført av innleid foretak.
	Utbedring av lekkasje fra tak i 2019 og 2022.
2023	Montert pipebeslag etter at det var lekkasje rundt pipe.
2024	Skiftet glass i vindu på ett soverom.
2018	Støpt pilarere i kjeller.
2023	Skiftet vannpumpe.
2024	Utbedret pipeløp og skiftet sotluke. Utført av innleid foretak.
2018	Skiftet ildsted i stue. Utført av innleid foretak.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med bølgeplater av metall av betydelig alder. Ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Taket har passert forventet brukstid og det har vært lekkasje ved to anledninger.

Det er mye rust på overflater.

Det gaper noen steder mellom plater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Taktekking er moden for utskifting.

Tilstandsrapport



Det har vært gjort utskifting ifm. lekkasje.



TG.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er i hovedsak ikke montert takrenner og beslag. Vinduer har omramminger i stedet for vannbrettbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangel på beslag og takrenner medfører økte fuktbelastninger på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av beslag og takrenner ifm. utskifting av taktekking.

Etter hvert som vinduer skiftes anbefales det etablering av vannbrett over og under vinduer.



Vinduer har omramminger i stedet for vannbrettbeslag.



Det er ikke takrenner og beslag

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ukjent oppbygging og isolering av vegger. Fasader er kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Svertesopp på fasader.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Rengjøring og vedlikehold av fasader.

Etablering av lufting bak kledning er en omfattende operasjon. Det fremkommer foreløpig ikke tegn på skader som følge av manglende lufting og tiltak anses derfor ikke på tidspunkt å være nødvendig, men dette kan oppstå på sikt.

Tilstandsrapport



Det er ikke lufting i underkant av kledning.



Stedvis enkle og manglende tilslutninger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft er ikke befart da det ikke er loftsluke med stige.

Det er skader på insektsnett i gesimser.

Stedvis uferdige overganger.

Det er aktivitet fra fugler i gesimskasser.

Kor er begrenset befart grunnet gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.

Inspeksjon av loft ved mulighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på uferdig overgang

Vinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer med enkle glass. Vinduer i 1.- og 2. etasje i hovedsak med isolerglass, ett vindu med blyglass. Vinduer med isolerglass er i hovedsak fra 1975, noen av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass og med isolerglass fra 1975 har passert forventet brukstid.

Flere vinduer har slitasje på overflater.

Flere vinduer med isolerglass har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av overflater.
Utskifting av glass/vinduer etter behov.



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.

TG2 Dører

Beskrivelse

Kjellerdør av tre. Tett entredør av tre. Verandadør med isolerglass fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdør tetter ikke helt mellom dørblad og karm.

Verandadør: Slitasje på overflater. Dørblad tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Justering/tilpasning.



Dør til kjeller.



Verandadør.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda ved entre av betong. Takoverbygg og rekkverk av tre.
Veranda mot hagen av tre med ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda ved entre: Sprekk i betongdekke på undersiden og på dekkkant. Ett hjørne av dekke har ikke understøttelse, ukjent om dekke er armert for å være utkraget uten understøttelse. Det er ikke tett overgang mellom tak over veranda og vegg på bolig. Det er delvis fliser på gulv, det er bom i fliser. Veranda av tre har kraftige skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veranda ved entre: Synlig armering bør renses for rust før gjenværende jern behandles og dekke tettes med murpuss. Det bør vurderes å etablere understøttelse av dekke. Etablering av tett overgang mellom tak og vegg. Komplettering/reparering av gulv.

Veranda av tre: For utbedring må konstruksjoner rives og bygges på nytt. Etablering av ny fundamentering bør påregnes for å sikre at skjevheter ikke oppstår på nytt.



Sprekk i side på dekkkant



Utett overgang mellom tak og vegg.



Svertesopp og fuktmerker i himling.



Skjevheter på konstruksjonen.

INNVENDIG

🚩 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med gulvbelegg, fliser, tregulv, laminat og parkett på gulv, trepanel og plater på vegger og takesplater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik:

Fargeforskjeller på overflater.

Misfarginger, riper og slitasje på gulv i stue.

Fuktskader og slitasje på gulv på kjøkken.

Bom i fliser og løse fliser.

Riper og slitasje på lakkerte tregulv.

Synlige skjøter/manglende belistning i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

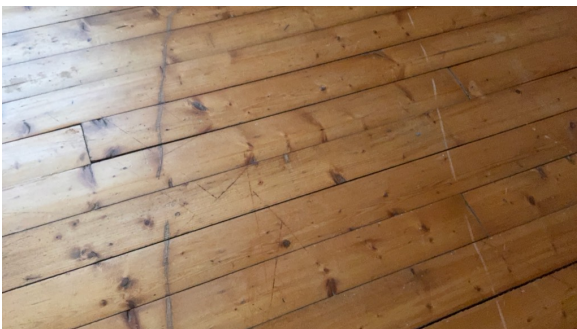
Det meste av overflater fremstår som modne for oppussing.



Slitasje og fuktskader på gulv på kjøkken.



Synlige skjøter i himlinger.



Slitasje på gulv.



Gjenstående belistning.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong og tre, ukjent med oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Tilstandsrapport



Ref. kommentar under punktet "Veranda"

TG.2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Vedovn i stue. Vedovn av eldre dato på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Noen riss i brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vedlikehold av overflater.



TG.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er det en del med betonggulv og trepanel på vegger og i himling og en del som er grov råkjeller. Det er delvis utforede vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tilstandsrapport

Det er sprekker i betonggulv.

Det er synlige fuktmerker og fuktpåkjenninger på utforede vegger. Utforede vegger mot terreng er en risikokonstruksjon og ut fra de synlige symptomer så må det forventes at det finnes skjulte fukt- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Avskaling av maling og sprekker i betonggulv.



Det er flere steder synlige fuktpåkjenninger på utforede vegger mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller av tre. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitasje på overflater.

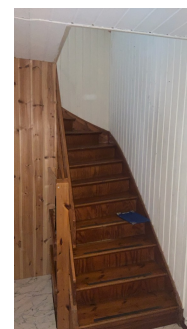
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører av tre med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

Ett dørbblad i kjeller er demontert.

En dør i 2. etasje har vridd dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av overflater.
Montering av dørblad.
For utbedring av vridd dørblad må dørblad skiftes ut.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til at det har vært mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.

VÅTROM

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet.
En del med fliser på gulv og baderomsplater på vegger og plater i himling og en del med betonggulv, og trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

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

Eksempel på avvik:

Det er sprekker og avskaling på betonggulv.

Stedvis fuktmerker på trepanel på vegger.

Flisgulv med sluk er forhøyet.

Det er ikke tegn til membran på gulv.

Det er ikke tette overganger mellom plater.

Det er bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Avskaling på gulv og sprekk i gulv.



Sluk av plast, det er ikke tegn til membran på gulv.



Det er noe fuktmerker på baksiden av plater.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent tidspunkt for istandsettelse av rommet, men man vet at det er fra før 2017.

Fliser på gulv og vegger og takesplater i himling. Innredet med servanttinnredning, toalett, veggskap og åpen dusjløsning. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte, mye støy fra vifte. Varmekabler i gulv. Rommet har to sluk av plast. Ett sluk er tettet. Det kan ses mansjett under forhøyning på sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Eksempel på avvik:

Det er varierende fallforhold på gulv i flere retninger, stedvis flatt.

Slitasje på overflater på veggskap.

Det sprekker opp i fuger på fliser og mellom gulv og vegg i dusjsonen.

Stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



To sluk av plast i rommet.



Det er tapet over sprekker i fuger.



Det sprekker opp mellom gulv og vegg.



Påført silikon etter oppsprekking i fuger.

1. ETASJE > BAD

TG.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.



Det er skjørt ut ekstra plass på undersiden av benkeplate. Midlertidig oppstiving.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Enkelt filter ved stoppekran.

Vannrør av varierende utførelse. Noe rør er kobber av eldre dato i kjeller. Nyere metallrør inne på begge bad. Vannrør av plast rør i rør mellom bad og til kjøkken.

Det er opplyst at det tidligere har inntruffet at vannet fryser ved vanninntak og det må stå på varme i kjeller hele vinteren for å unngå at dette skal skje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er korrosjon på flere skjøter.

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

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

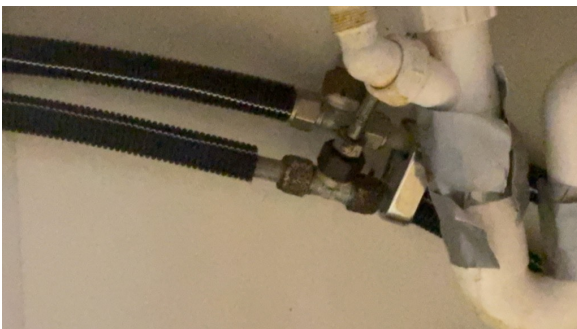
Tilstandsrapport



Vanninntak.



Eksempel på korrosjon.



Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

TG2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Ukjent med bunnledning.

Vurdering av avvik:

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

Mye tape rundt avløpsrør på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kontroll/utbedring av avløpsrør på kjøkken.



Det kommer opp stikk i kjeller, ukjent hva dette er



Mye tape rundt avløpsrør på kjøkken.

TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke ventilering i kjeller. Vegg- og vindusventiler i 1.- og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke ventilering i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av ventilering i kjeller.

⚠ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet brukstid nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter av ukjent alder. Direkte tilkobling til strøm med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er opplyst at alt elektrisk ble gjennomgått av elektriker da jboligen ble overtatt i 2018.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Det er ikke lys i alle spotter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent løsning for drenering. Det kan noen steder ser fuktsperre på grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer i hovedsak av betong med innvendig tresonitt. Noen steder komplettert med lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er sprekker i grunnmurer flere steder.

Grunnmur er trykket inn på oversiden av boligen.

Det er kraftige sprekker og skjevheter også på innsiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur fremstår med betydelige svekkelser på oversiden av boligen og helhetlig utbedring/forsterkning bør utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprekk og skjevheter på grunnmur.



Sprekk og skjevheter på grunnmur.



Sprekk og skjevheter på grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledning for vann er opplyst å være fra 2017.

Ukjent alder og materialer på stikkledning for avløp, men er av eldre dato.

Det ligger varmekabel på stikkledning for vann og denne må være påskrudd på vinteren for å unngå at vannet fryser.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Foreta kontroll av brønnvann.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Ukjent løsning og alder på anlegget. Anlegget ser ut til å bestå av fire kummer av betong.

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.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring/ending av eiendommens avløpsanlegg.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

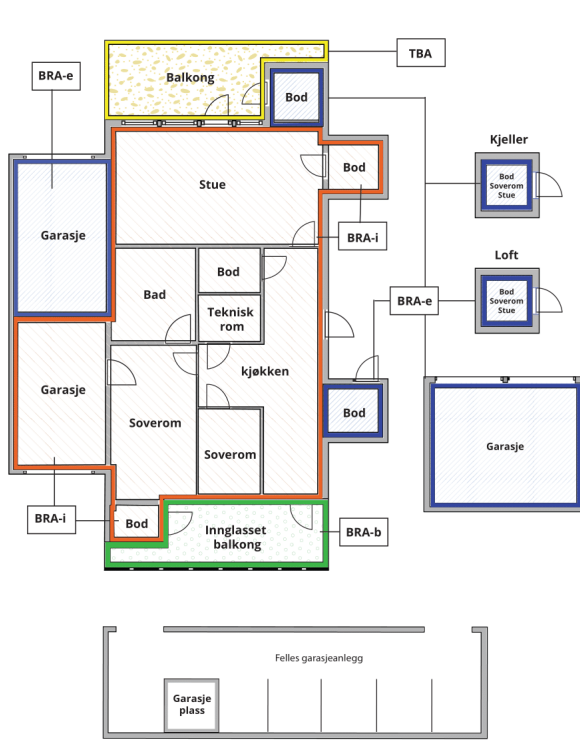
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	48			48	
1. etasje	65			65	25
2. etasje	38			38	
SUM	151				25
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, trapperom, div kjellerarealer		
1. etasje	Kjøkken, bad, entré, gang, stue		
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

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

Pumpehus

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	111	11		0	2423.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestbyvegen 41

Hjemmelshaver

Slettum Jon Stian Bergsbakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Flisa på vestsiden av Glomma. Omgivelsene rundt boligen består i hovedsak av landbruksarealer og spredt bebyggelse. Til Flisa sentrum er det ca. 5 km.

Adkomstvei

Adkomst via privat grusveg som går over flere eiendommer. Det fremkommer ikke tinglysning av vegrett i eiendommens grunnboksblad.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Enkel opparbeidelse med gruset innkjøring og parkeringsplass og hage med plen.

Bygninger på eiendommen

Pumpehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er ikke befart.

Vedlikehold

Bygget opplyses av selger å være i dårlig stand. Må besiktiges av interessenter på visning.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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