

Tilstandsrapport



Enebolig



Fleksåsvegen 18, 3620 FLESBERG



FLESBERG kommune



gnr. 39, bnr. 53

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 19.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 18874-1173

Referansenummer: DK3934

Autorisert foretak: Gunleik Bondal

Sertifisert Takstingeniør: Gunleik Bondal

Vår ref: Gunleik Bondal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør Tømrmester Gunleik Bondal

Takstingeniør Tømrmester Gunleik Bondal er uavhengig takstmann, med 42 år som byggmester, og 33 år som takstmann. Medlem av Norsk Takst, og autorisert i Landbruk, Verdi, Tilstand, Skjønn og Skade



Rapportansvarlig

Gunleik Bondal

Gunleik Bondal

Uavhengig Takstingeniør

gunleik.bondal@numedalbygg.no

918 98 840



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er en enebolig i en etasje, oppført i tradisjonelt bindingsverk, med underetasje oppført i mur av lettbetongblokker. Etasjeskille over underetasje er siporex elementer, og etasjeskille mot loft er trebjelkelag. Takkonstruksjon er sperrer på opplegg av limtredragere, med utstikk over deler av terrasse. Innvendige overflater er tilfar og parkett/laminat på gulv, vesentlig malt trepanel på vegger og tak, en standard som var vanlig på byggetidspunktet. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt, og det er foretatt noe oppussing av innvendige overflater i senere tid.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Zanda ru betongstein fra byggeår. Takrenner, og nedløp er lakkert aluminium fra byggeår. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk, med 150 mm isolasjon. Vegger i underetasje er Lecablokker, med innvendig påføring, og tilleggsisolering. Takkonstruksjon med sperrer på gjennomgående limtredragere. Luftet loft med mulighet for gulv til lagringsplass. Vinduer av type "husmorvindu" med 3 lag glass. Noen andre typer vindu i underetasje. Ytterdør i malt utførelse, med glassfelt og sprosser. Dobbel terrassedør fra stua av nyere type. Malt tett dør til kjøkkeninngang. Terrasse med impregnerte bord på gulv, og stående rekkverk. Utvendig trapp på terrassen. Det er en form for carport under terrassen, hvor det er lagt en form for tetting under bjelkelag.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er i hovedsak parkett/laminat på gulv, og malt panel på vegger og tak. Noen rom har malte plater i tak og på vegg. Etasjeskille over kjeller er siporex elementer, med tilfar og tregulv, og nedlektet himling i underetasje. Gulv i hall er fliser. Det er ikke noen form for radonsperre. Enkel elementpipe, med vedovn i underetasje og i stua. Sotluke er montert. Ingen indikasjon på fukt i utforet vegg under terreng. Innvendige dører med fyllinger og malt overflate. Dør fra kjøkken med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er i hovedsak fra byggeår, med fliser på gulv, og respatekxplater og panel på vegger. På to vegger er det fliser under panel. Panel på vegger i våtrom er ikke å anbefale, men badet fungerer til daglig bruk, i og med at det er dusjkabinett. Det er skjult røropplegg i yttervegg, bak panel, fliser og respatekxplater, så det er ikke mulig å ta hull.

Bad

Badet er fra byggeår, med fliser på gulv, og respatex plater på vegger. Badet har gått ut på dato, men det fungerer til daglig bruk, i og med at det er dusjkabinett. Det er marginalt fall på gulv, men høy

terskel.

Det er gjennomføring i vegg mot vaskerom, og synlige koblinger til dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerommet har fliser på gulv, og malt panel/pusset mur på vegger. Rommet er ikke utført som våtrom, da det ikke er vanntett sokkelløsning på gulvet. Røropplegg er åpent, og det er siporex elementer i tak.

Ventilasjon er ventil i yttervegg.

Vaskerommet er kombinert med bod, og er ikke bygget som våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er for det meste fra byggeår. Overskap med glatte dører er av nyere modell.

Ventilator over komfyr med avtrekk ut på loft.

Kjøkkeninnredning er for det meste fra byggeår. Overskap med glatte dører er av nyere modell.

Ventilator over komfyr med avtrekk ut på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er kobberrør fra byggeår. Hovedledning inn er plastrør.

Avløpsrør er av plast, og delvis synlig i vaskerom.

Ventilasjon med ventiler i vegg, og vinduer til å åpne. Det er vifte på badet i underetasje.

VV tank er fra byggeår, men det er byttet element i senere tid.

Varmepumpe luft til luft, ny i 2023. Varmekabel i gulv på begge bad, og et soverom i underetasje.

Åpent anlegg med utenpåliggende kabler og stikk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er antatt at bygget står på sprengsteinfylling, med såler av betong.

Drenering er fra byggeår, og normal brukstid er brukt opp.

Antatt betongsåler under grunnmur.

Terrassemur av naturstein i nivåforskjell på plen.

Terrenget rundt boligen er svakt skrånende, og det er gårdsplass med grus, og plenareal mot veien.

Privat stikkledning fra kommunal ledning ved tomtegrense.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	259 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger og brukstillatelse er innhentet.

Garasje

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

Garasjen er godkjent på dispensasjon.

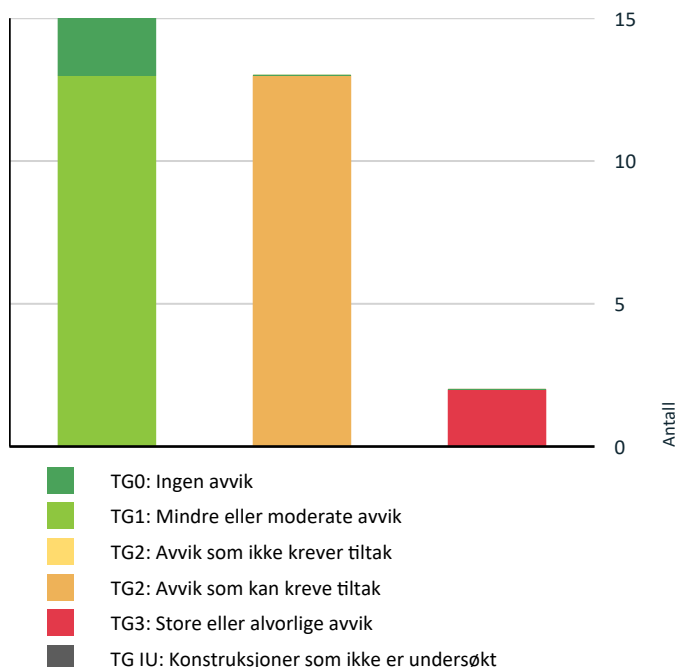
Garasje / Verksted

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

Det foreligger tegninger, som er stemplet og godkjent.

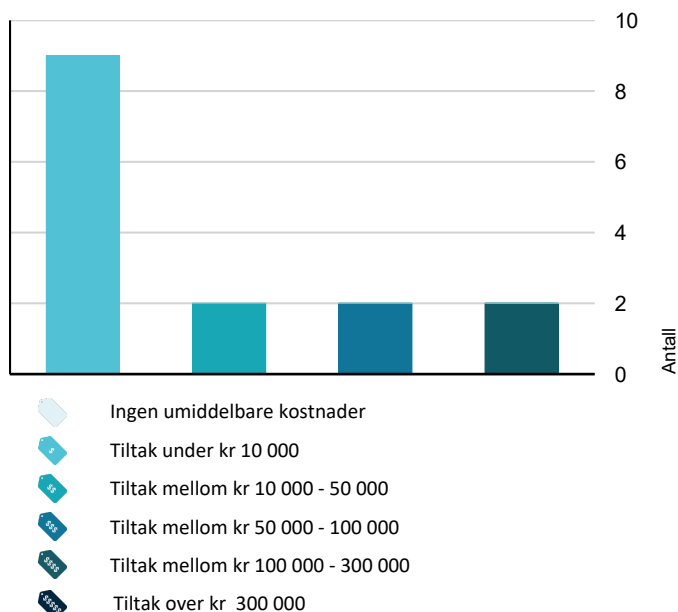
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utført på grunnlag av befaring av eiendommen, og opplysninger fra eier. Brukstillatelse kun på opprinnelig bolig er fremlagt, men det er forutsatt at eiendommen er godkjent til den bruk den har. Egenerklæring er utfylt, og eierinformasjonen stemmer i hovedsak med egne observasjoner. Rapporten er utført etter gjeldende instruks og retningslinjer, og beregning av markedsverdi er basert på forhold beskrevet i takstdokumentet. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, garasjer er kun enkelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverket på terrassen er marginalt for lavt, med høyde 92 cm. I gjeldende forskrift er det krav til 100 cm (Jamf. § 12-17)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappa er for bratt, med for små inntrinn, som gjør den vanskelig å gå i, særlig når du skal gå ned. Det er mangler på rekkverket, og åpning mellom trinn er for stor.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Taket er mosegrodd, og bør rengjøres.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er spor etter mus på loftet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke var ikke påkrevd med radonsperre på byggeåret.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på en side i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normalbrukstid på kobberør er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er durgo ventil på loftet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler mekanisk avtrekk på våtrom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke vanntett gulv i vaskerom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Åpent anlegg med utenpåliggende kabler og stikk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

Drensrør på taknedløp i nord vestre hjørne er tilstoppet, og har svert liten effekt. Topplst på knotteplast bør monteres.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det bør monteres topplst som avslutning på knotteplasten.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Ut ifra normale levetidsbetraktninger er mer enn halvparten av forventet brukstid brukt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal god standard fra sitt byggeår.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt, men i liten grad fornyet.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg inngang i 1 etg.	Ny inngang til kjøkken i 1 etg.
------	--------------------------	---------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Zanda ru betongstein fra byggeår. Takstein er mosegrodd på deler av taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mosegrodd takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, og nedløp er lakkert aluminium fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Taket er mosegrodd, og bør rengjøres.

Konsekvens/tiltak

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



Takrenner og nedløp i lakkert alum.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk, med 150 mm isolasjon. Vegger i underetasje er Lecablokker, med innvendig påføring, og tilleggisolering.

Tilstandsrapport



Tilbygg og vedlager.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer på gjennomgående limtredragere. Luftet loft med mulighet for gulv til lagringsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er spor etter mus på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjøres tiltak for å fjerne/begrense aktivitet av mus på loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er spor etter mus på loftet.

Vinduer

Vinduer av type "husmorvindu" med 3 lag glass. Noen andre typer vindu i underetasje.



H vindu med 3 lag glass.

Dører

Ytterdør i malt utførelse, med glassfelt og sprosser. Dobbel terrassedør fra stua av nyere type. Malt tett dør til kjøkkeninngang.



Malt inngangsdør, med glassåpning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregnerte bord på gulv, og stående rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på terrassen er marginalt for lavt, med høyde 92 cm. I gjeldende forskrift er det krav til 100 cm (Jamf. § 12-17)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kan få konsekvenser hvis noen faller ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stor terrasse med utgang fra stua.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappa er for bratt, med for små inntrinn, som gjør den vanskelig å gå i, særlig når du skal gå ned. Det er mangler på rekkverket, og åpning mellom trinn er for stor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan få konsekvenser hvis noen snubler og skader seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bratt trapp fra terrassen.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Det er en form for carport under terrassen, hvor det er lagt en form for tetting under bjelkelag.



Carport med tak. Plass for en liten bil.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i hovedsak parkett/laminat på gulv, og malt panel på vegger og tak. Noen rom har malte plater i tak og på vegg.



Interiør fra stua.



Typisk innvendige overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille over kjeller er siporex elementer, med tilfar og tregulv, og nedlektet himling i underetasje. Gulv i hall er fliser.

Tilstandsrapport



Nytt gulv i stue, gang og kjøkken.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det ikke var ikke påkrevd med radonsperre på byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Enkel elementpipe, med vedovn i underetasje og i stua. Sotluke er montert.



Peisovn i stua.



Flott etasjeovn i hall.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ingen indikasjon på fukt i utforet vegg under terreng.



Ingen utslag av fukt i påforet vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Tett repotrapp, innkledd med bod under.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på en side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres for å tilfredsstille krav i forskriften. (Jamf. §12-16 i forskrift)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Håndlist på vegg mangler.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med fyllinger og malt overflate. Dør fra kjøkken med glassfelt.

Tilstandsrapport



Heltre malte innv .

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er i hovedsak fra byggeår, med fliser på gulv, og respateksplater og panel på vegger. På to vegger er det fliser under panel. Panel på vegger i våtrom er ikke å anbefale, men badet fungerer til daglig bruk, i og med at det er dusjkabinett. Det er marginalt fall på gulv, men høy terskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er malt trepanel på vegger, hvilket ikke er godkjent overflate i våtrom. Våtrommet r fra byggeår, og er på grunn av alder modent for renovering.

Konsekvens/tiltak

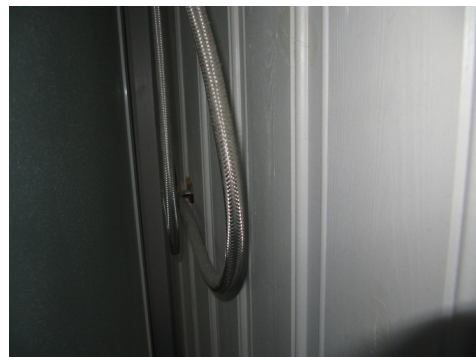
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet har enn alder som tilsier at det bør renoveres. Det er skjult røropplegg i yttervegg, og malt panel på vegger. I henhold til levetidstabell er normal brukstid oppbrukt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i 1etg, med dusjkabinett



Vannrør i påforet yttervegg er en risiko for frost.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er skjult røropplegg i yttervegg, bak panel, fliser og respatexplater, så det er ikke mulig å ta hull.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har fliser på gulv, og malt panel/pusset mur på vegger. Rommet er ikke utført som våtrom, da det ikke er vanntett sokkelløsning på gulvet. Røropplegg er åpent, og det er siporex elementer i tak. Ventilasjon er ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er ikke utført som våtrom, da det mangler tett sokkelløsning. .

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet må renoveres og bygges opp som våtrom. Konsekvensen er fuktskade hvis det blir lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vanninntak med måler i vaskerom.

Tilstandsrapport



Provisorisk løsning med vann til kjøkken.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet er kombinert med bod, og er ikke bygget som våtrom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, med fliser på gulv, og respatex plater på vegger. Badet har gått ut på dato, men det fungerer til daglig bruk, i og med at det er dusjkabinett. Det er marginalt fall på gulv, men høy terskel.

Vurdering av avvik:

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

Brukstiden på våtrommet er oppbrukt, og må bygges opp på nytt, med fuksikring etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Brukstiden på våtrommet er oppbrukt, og må bygges opp på nytt, med fuksikring etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dusjkabinett og wc.



Servant i benk.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomføring i vegg mot vaskerom, og synlige koblinger til dusjkabinett.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er for det meste fra byggeår. Overskap med glatte dører er av nyere modell.



Enkelt lite kjøkken.



Kjøkken med u løsning åpent mot stua.

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr med avtrekk ut på loft.



Ventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er kobberrør fra byggeår. Hovedledning inn er plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normalbrukstid på kobberrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Dårlig vannkvalitet tærer på kobberrør, og kan føre til lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast, og delvis synlig i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er durgo ventil på loftet.

Lufting bør føres ut over tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med ventiler i vegg, og vinduer til å åpne. Det er vifte på badet i underetasje, øvrige våtrom er det ventil i vegg/tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Våtrom skal ha mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veentil i tak, med kanal på kaldt loft er en dårlig løsning.

TG 2 Varmtvannstank

VV tank er fra byggeår, men det er byttet element i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke vanntett gulv i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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

Normal brukstid er oppbrukt, og ny bereder bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe luft til luft, ny i 2023. Varmekabel i gulv på begge bad, og et soverom i underetasje.
Fiber er innlagt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Varmepumpe ny i 2023.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Åpent anlegg med utenpåliggende kabler og stikk.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012 Tilyn, med mangler som ble rettet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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 Det elektriske anlegget bør ha jevnligere kontroll.

Generell kommentar

Det er en kurs som er ute av drift iflg eier. Det anbefales en ny el kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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

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

Det mangler brannslukker. Det er røykvarslere i gang underetasje, og stue 1 etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt at bygget står på fylling, med såler av betong.

Tilstandsrapport

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår, og normal brukstid er brukt opp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Drensrør på taknedløp i nord vestre hjørne er tilstoppet, og har svært liten effekt. Topplst på knotteplast bør monteres.

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.

Nedløpet bør forsøkes åpnet ved spyling. Oppsamling av vann og fuktighet kan føre til fuktproblemer på mur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt betongsåler under grunnmur. Grunnmur av Lecabløkker, som er pusset på utsiden.

Fuktsikring mangler topplst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør monteres topplst som avslutning på knotteplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hindre vann og fuktbelastning på grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Knotteplast mangler topplst



! TG 1 Forstøtningsmurer

Terrassemur av naturstein i nivåforskjell på plen.

! TG 0 Terrengforhold

Terrengnet rundt boligen er svakt skrånende, og det er gårdsplass med grus, og plenareal mot veien.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat stikkledning fra kommunal ledning ved tomtetrengse.

Vurdering av avvik:

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

Ut ifra normale levetidsbetraktninger er mer enn halvparten av forventet brukstid brukt.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen symptomer enda, men anlegget bør overvåkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje for 2 biler.

Byggeår

2013

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje av tre, oppført på betongplate med oppkant. Uisolert bindingsverk, med liggende utvendig panel i samme stil som bolig.
Takkonstruksjon med sperrer opplagt på mønedrager.
Taktekke med undertak og betongtakstein.
Vindskier og gavelstein, med utstikk over dørene
Takrenner og nedløp i lakkert stål
2 fløyet sidehengslet dører med skråstilt panel
Garasjevindu på hver side

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

Garasje / Verksted



Anvendelse

Garasje / verksted

Byggeår

1985

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard, med isolerte vegger og tak.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje av tre, oppført på betongplate. Isolert bindingsverk, med liggende utvendig panel i samme stil som bolig. Takkonstruksjon med sperrekonstruksjon. Taktekke med undertak og betongtakstein. Vindskier og israfter. Takrenner og nedløp i lakkert stål. 2 fløyet sidehengslet dør til garasje, og enkel panelt dør. Garasjevindu i hver endevegg. Overbygget plass for søppelstativ.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Enebolig: 2 Bad, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Vindfang, Gang, Bod, Hall m/trapp, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Garasje / Verksted
Bruksareal andre bygg: 74 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørkelivegen 9 ,3620 FLESBERG 134 m² 1971 4 sov	13-12-2022	2 650 000	2 600 000		2 600 000	19 403
2 Bjørkelivegen 18 ,3620 FLESBERG 87 m² 1969 3 sov	10-06-2021	1 500 000	1 675 000		1 675 000	19 253
3 Bjørkelivegen 24 ,3620 FLESBERG 162 m² 1972 4 sov	17-01-2023	2 700 000	2 840 000		2 840 000	17 531
4 Fleksåsvegen 6 ,3620 FLESBERG 131 m² 1978 3 sov	13-09-2022	1 800 000	2 000 000		2 000 000	15 267
5 Fleksåsvegen 12 ,3620 FLESBERG 252 m² 1981 2 sov	27-01-2025	2 750 000	2 700 000		2 700 000	10 714
6 Vestsida 1405 ,3623 LAMPELAND 207 m² 1959 3 sov		2 000 000				9 662

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	8 230
Vann og avløp etter forbruk 100m3	Kr.	22 000
Renovasjon og miljø	Kr.	5 300
Vedlikehold stipulert sum	Kr.	5 000
Eiendomsskatt	Kr.	3 969
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Varmepumpe og peisovn	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 125 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Garasje / Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 225 000
Sum teknisk verdi - Garasje / Verksted	Kr.	330 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 460 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Normal tomteverdi i området inkl. tilknytninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

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

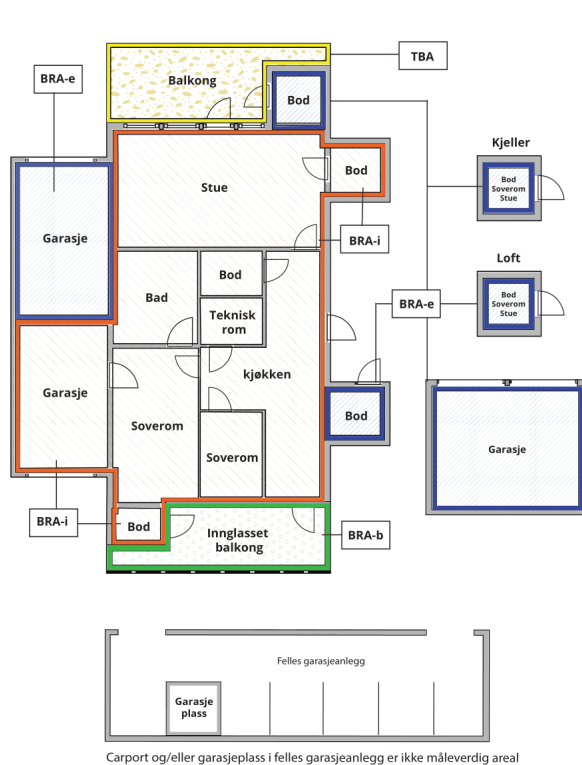
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	41
Underetasje	87			87	40
SUM	185				81
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Vindfang, Soverom 2, Gang		
Underetasje	Vindfang, Bod, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Bad		

Kommentar

Garderobe ved siden av inngang i u etg, og rom under trappa er definert som S rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger og brukstillatelse er innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et av soverommene i underetasje har ikke godkjent rømningsvei. Vindu sitter for høyt på veggen, og har ikke hengslefunksjon som rømningsvei.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Messanindekke på 1/2 delen	

Kommentar

Det er lagt gulv på loft i halve delen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er godkjent på dispensasjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje / Verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, som er stemplet og godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	9
Garasje	0	35
Garasje / Verksted	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Gunleik Bondal	Takstingeniør
	Henning Hovde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3050 FLESBERG	39	53		0	856.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fleksåsvegen 18

Hjemmelshaver

Mathias Hovde

Kommentar

Oppdatering.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fleksåsvegen 18 i Flesberg, i et etablert boligfelt fra 80 tallet. Flesberg et lite bygdesentrum, med et godt miljø, og gode oppvekstvilkår. Det er kort vei til skog og mark, til høyfjellet, og til barnehage, butikk og bensinstasjon.

Adkomstvei

Det er kommunal vei inntil tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. reg. plan Prestegårdsgrenda III.

Om tomten

Tomten har et areal på 857 m², og består av gårdsplass, tilsådd plen, terrassemurer, og noe beplantning. Tomtens utnyttelsesgrad er overskredet med dispensasjon.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til vedlagt utskrift av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 323 000	2025	Oppgitt av eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2023

Forsikring

Selskap Storebrand	Avtalenr 7837231	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 16 596
Kommentar Fullverdi super				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått	8	Ja
Tidligere takst	07.08.2023		Gjennomgått	9	Nei
Kvitt. off. avgifter	05.06.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	13.06.2025		Gjennomgått	2	Ja
Situasjonskart	23.06.2025		Gjennomgått	1	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	20.05.1983		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	24.02.1981		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	
2	25.06.2025	
3	25.06.2025	
4	25.06.2025	
5	25.06.2025	
6	04.07.2025	
7	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DK3934>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon