

Tilstandsrapport



Enebolig



Veltavegen 174 , 2283 ÅSNES FINNSKOG



ÅSNES kommune



gnr. 30, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 20580-1886

Eiendomsverdi ref nr: OR7626

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggeår. Ukjent type undertak. Det er tekking med båndtekking over karnapp.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.
Vegger av bindingsverk isolert med mineralull. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebånd på kontrollpunkt.
Takkonstruksjon av takstoler. Konstruksjonen har luftespalte ytterst i gesimser.
Vinduer med isolerglass fra byggeår.
Dører med isolerglass fra byggeår.
Balkong i 2. etasje. Tregulv og rekkverk av tre. Konstruksjonen er ikke vanntett.
Støpt betongplate rundt deler av boligen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av fliser og laminat på gulv, MDF-plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.
Gulv på grunn av betong og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.
Vedovn i stue med glassplate på gulv. Pipe av elementer med sotluke i gang.
Trapp av tre med rekkverk mot rommet og håndløper på vegg.
Lette formpressede dører med speilfronter, flere med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Våtrommet er bygget når TEK 97 utgave 2007 var gjeldende teknisk forskrift.
MDF-plater på vegger og takessplater i himling.
Fliser på gulv. Deler av gulv er flatt og stedvis med fall bort fra sluk.
Det er brattere fall på gulv rundt sluk.
Sluk av plast. Det er tegn til at det har vært brukt smøremembran, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres.
Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Avtrekk fra balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad i 1. etasje

Våtrommet er bygget når TEK 97 utgave 2007 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og takessplater i himling. Fliser på gulv.
Innerste halvdel av gulv er flatt, motfall kan forekomme. Deretter fall på ca. 1:100 inn mot dusj. Det er varierende fallforhold i dusj, delvis under 1:50. Høydeforskjell mellom gulv ved sluk og gulv ved dør er ca. 20 mm. Sluk av plast. Det kan ses tegn til membran ved sluk, men tilslutning er usikker, det kan se ut som membran går inn på sluk under klemring. Åpen dusjløsning med skyvedører mot rommet, servantinnredning, speilskap, veggskap og toalett. Avtrekk fra balansert anlegg.

Bad i 2. etasje

Våtrommet er bygget når TEK 97 utgave 2007 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og trepanel i himling. Fliser på gulv. Gulv har varierende fallforhold, stedvis flatt. Det er to sluk av plast i rommet, begge er begrenset kontrollert grunnet plassering under

badekar og dusjkabinett. Det kan ses tegn til smøremembran. Ukjent tilslutning til sluk. Dusjkabinett, badekar, servantinnredning og toalett. Avtrekk fra balansert avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av stein og vask i rustfritt stål. Løsning med integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Overflater med fliser på gulv, MDF-plater på vegger og takessplater i himling. Innredning med toalett og servant. Ventilering med avtrekk fra balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom. Vannrør av plast (rør i rør). Fordekerskap for vannrør på vaskerom med avrenning til gulv på samme rom.
Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.
Balansert ventilasjon med med avtrekk fra kjøkken, våtrom og bod og tilluft til oppholdsrom. Det er skiftet vifte i 2026. Det utføres filterskifte en gang pr år, er skiftet i 2026.
Luft til luft varmepumpe fra 2020. Det er lagt opp til sentralstøvsuger, men selve støvsugeren er defekt.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår.
Koblet til strøm med stikkontakt.
Skjult lagt elektrisk anlegg fra byggeår. Varmekabler i gulv i entre, gang/hall, kjøkken og på våtrom. Sikringsskap på bod/teknisk rom med jordfeilsautomater og overbelastningsvern.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent om det er drenering rundt boligen.
Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmursplater på synlige deler.
Hovedsakelig flatt terreng rundt boligen, stedvis lokale nedsenk.
Stikkledninger fra byggeår.
Privat kloakkanlegg. Eneste opplysning er at det er oppgradert i 1996. Opplysning kommer fra kommunens arkiver.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

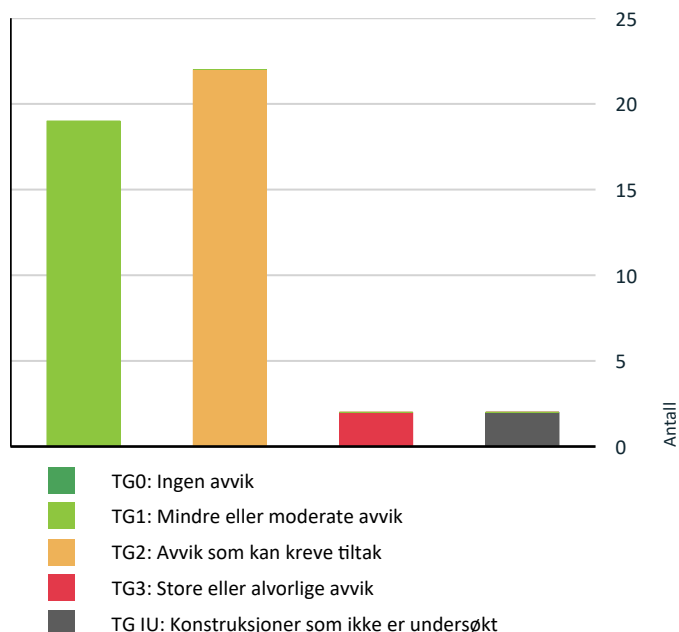
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

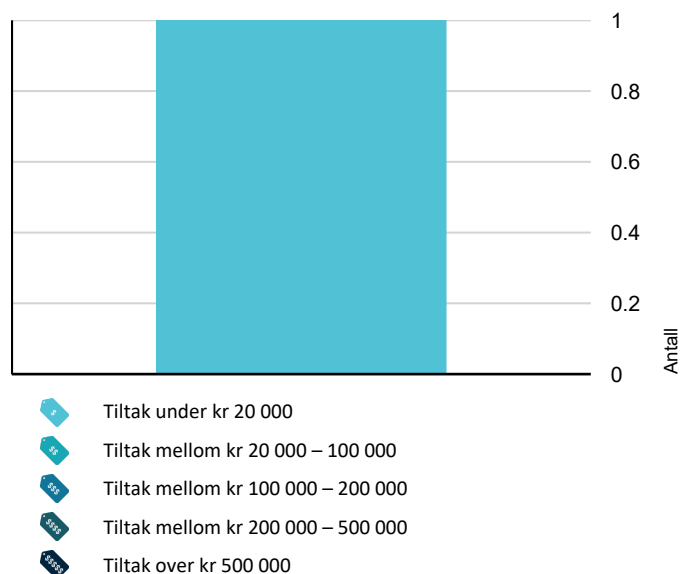
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med 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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2009

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med takstein fra byggeår. Ukjent type undertak. Det er tekking med båndteking over karnapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mosevekst i ulikt omfang på taksteinen, mest utbredt på siden mot nord-øst.

Farge skaler av på båndteking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nødvendig med rengjøring av takflater og fjerning av mose for å unngå at mosen påfører skade på taksteinens overflate. Tykkelsen på mosen er noen steder av en slik art at det finnes risiko for at det er behov for utskifting av noen taksteiner.



Farge skaler av på båndteking.



Eksempel på mosevekst.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av bindingsverk isolert med mineralull. Fasader er kledd med liggende trekledning. Det er lufting bak kledning og musesikring med musebånd på kontrollpunkt.

Det er noen steder lokale områder med slitasje.



Eksempel på lokal slitasje.



Eksempel på lokal slitasje.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler. Konstruksjonen har luftespalte ytterst i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra byggeår.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dører med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten skjevhet på dør fra stue, trekkes inn mot karm når vrider lukket.

Dører har stedvis noen bruksmerker.

Entredør tar hardt i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning.

Tilstandsrapport



Slitasje på terskel på hovedentre

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje. Tregulv og rekkverk av tre. Konstruksjonen er ikke vanntett.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Støpt betongplate rundt deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stort omfang av svinnsprekker, foreløpig kun estetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater bestående av fliser og laminat på gulv, MDF-plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis bom i noen fliser og tegn til at der har vært oppsprekking i fuger. Dette forekommer i hovedsak mot ytterdører og årsaken er normalt at flisene ligger i overgangen mellom støpt plate på mark og grunnmur.

Det mangler overgangslist på gulv på oversiden av trapp.

Det er stedvis oppsprekking i vegghjørner.

Utover ovenstående har overflater i hovedsak en normal tilstand for alder.

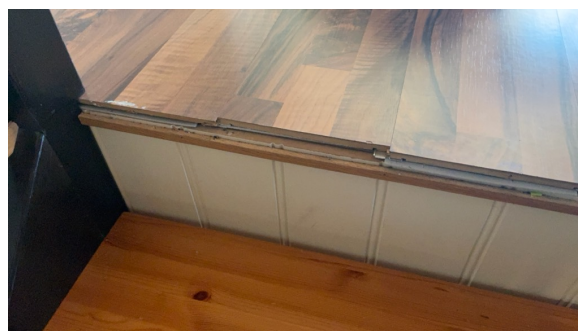
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av fuger som sprekker opp.



Det sprekker opp i fuger ved dører.



Gjenstår å montere overgangslist ved trapp.



Eksempel på brukslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.

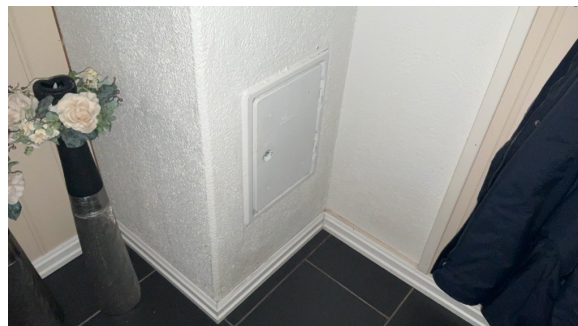
Gulvhøyder er kontrollert i kjøkken/hall i plan 1 og i gang i 2. etasje. Det finnes lokale ujevnheter.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue med glassplate på gulv. Pipe av elementer med sotluke i gang.

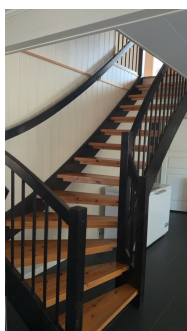
Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre med rekkverk mot rommet og håndløper på vegg.
Normal bruksslitasje.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lette formpressede dører med speilfronter, flere med glass.
Dører har normale bruksmerker, noen dørblad tar lett i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget når TEK 97 utgave 2007 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og takessplater i himling.
Det er stedvis noen småriss i hardfuger.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Innerste halvdel av gulv er flatt, motfall kan forekomme. Deretter fall på ca. 1:100 inn mot dusj. Det er varierende fallforhold i dusj, delvis under 1:50. Høydeforskjell mellom gulv ved sluk og gulv ved dør er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast. Det kan ses tegn til membran ved sluk, men tilslutning er usikker, det kan se ut som membran går inn på sluk under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Utførelse av membran er ukjent og ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke observert behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Åpen dusjløsning med skyvedører mot rommet, servantinnredning, speilskap, veggskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.
Folie på innredning løsner og sprekker opp noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

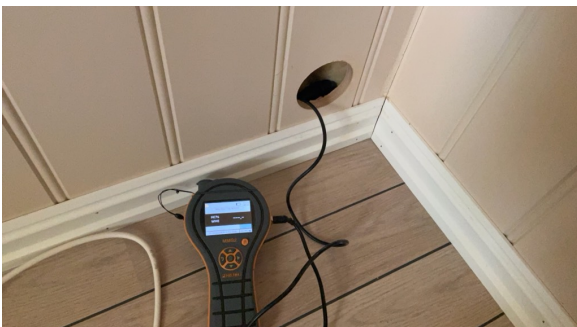
Avtrekk fra balansert anlegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget når TEK 97 utgave 2007 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

MDF-plater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det sprekker opp i vegghjørner.

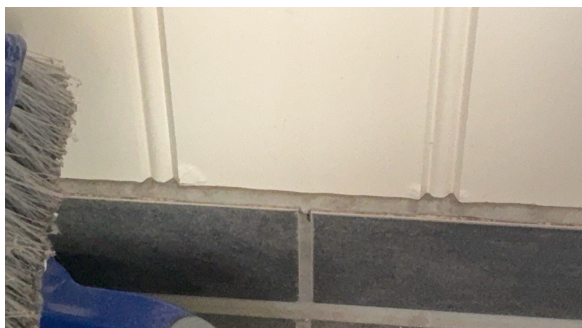
Det er små begynnende svelleskader over og under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forsegling av overganger i vegg hjørner.



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Deler av gulv er flatt og stedvis med fall bort fra sluk. Det er brattere fall på gulv rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Bom i fliser foran ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast. Det er tegn til at det har vært brukt smøremembran, men tilslutning til sluk kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran på vegger.

Utførelse av membran på gulv er ukjent og ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales montering av fuktbeskyttelse på våtsone på vegg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! 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:

Det er ikke observert behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget når TEK 97 utgave 2007 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og trepanel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulv har varierende fallforhold, stedvis flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to sluk av plast i rommet, begge er begrenset kontrollert grunnet plassering under badekar og dusjkabinett. Det kan ses tegn til smøremembran. Ukjent tilslutning til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Utførelse av membraner ukjent og ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, badekar, servantinnredning og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra balansert avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av stein og vask i rustfritt stål. Løsning med integrerte hvitevarer. Overflater har noe bruksslitasje, men normalt for alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater med fliser på gulv, MDF-plater på vegger og takessplater i himling. Innredning med toalett og servant. Ventilering med avtrekk fra balansert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det sprekker i veggghjørner.

Innredninger har komponenter som har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av veggghjørner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom. Vannrør av plast (rør i rør). Fordekerskap for vannrør på vaskerom med avrenning til gulv på samme rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe lett korrosjon på deler av samlestock, men dette har hatt en sen utvikling siden forrige salg.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Bunnledning og avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med med avtrekk fra kjøkken, våtrom og bod og tilluft til oppholdsrom. Det er skiftet vifte i 2026. Det utføres filterskifte en gang pr år, er skiftet i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er ikke kjent med at det er utført rensing av kanaler siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent med behov for tiltak.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2020.

! TG 3 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Sentralstøvsuger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsuger er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av sentralstøvsuger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra byggeår. Koblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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.

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

Beskrivelse

Skjult lagt elektrisk anlegg fra byggeår. Varmekabler i gulv i entre, gang/hall, kjøkken og på våtrom. Sikringsskap på bod/teknisk rom med jordfeilsautomater og overbelastningsvern.

Det mangler en down-light på veranda.

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.

2009

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent om det er drenering rundt boligen.

! TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmursplater på synlige deler.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig flatt terreng rundt boligen, stedvis lokale nedsenk.

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 I Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger fra byggeår.

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Privat kloakkanlegg. Eneste opplysning er at det er oppgradert i 1996. Opplysning kommer fra kommunens arkiver.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

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

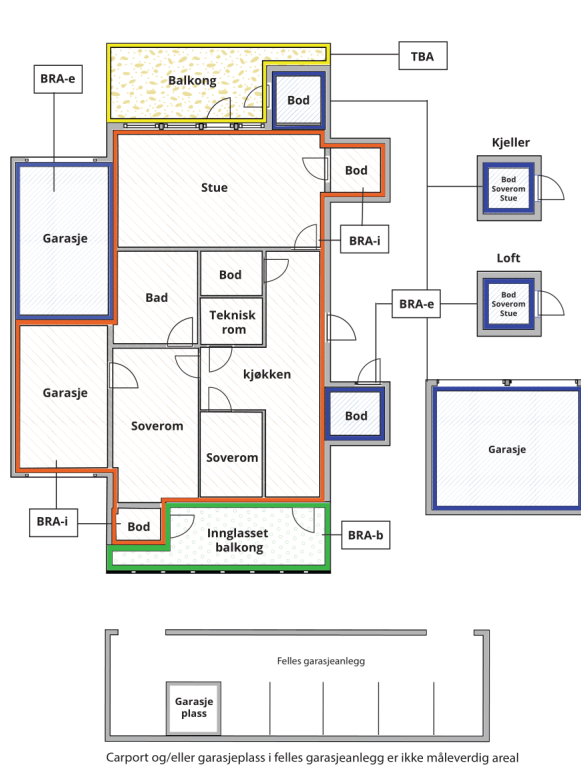
Hva er måleverdig areal?

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	142			142			142
2. etasje	97			97	12	33	130
SUM	239				12	33	272
SUM BRA	239						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, vaskerom, entré, hall, stue, soverom, bod/teknisk rom		
2. etasje	Bad, gang, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde er ca.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		68		68	
SUM		68			
SUM BRA	68				

Romfordeling

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

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

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	236	3
Garasje	0	68

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	30	21		0	2813.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Veltavegen 174

Hjemmelshaver

Bålerud Per Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Velta, øst i Åsnes Kommune. Omgivelsene består i hovedsak av landbruksarealer, skogsarealer og spredt bebyggelse. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 19 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Veltavegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkeringsplass. Hage med plen med diverse beplantning og steinlagte bed. Steinbelagt område foran boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Byget er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med liggende trekledning og tak er tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. To foldeporter av tre. Entredører av tre. Vinduer av tre med enkle glass. Bygget har innlagt strøm. Elektriske portåpnere. Innvendig er det betonggulv og åpne konstruksjoner.

Det er opplyst at en portåpner er defekt og at det har forekommet at det renner vann inn i bygget.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.