

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Gombalambvegen 180 , 2283 ÅSNES
FINNSKOG

 ÅSNES kommune

 gnr. 212, bnr. 18, fnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 20580-1845

Referansenummer: AV9648

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ut fra opplysninger er tak tekket med shingel i fra perioden rundt byggeår.
Takrenner og nedløp av plast.
Vegger av bindingsverk, ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt.
Takkonstruksjon av sperrer. Ventilering av loft med spalter i gesimser.
Vinduer av tre med enkle glass og varerammer.
Tett entredører av tre.
Takoverbygget veranda ved entre. Ukjent fundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det lakkert tregulv og trepanel på vegger og i himling.
Utvendig bod med teppe på gulv og trepanel på vegger og i himling.
Det er utedo i utvendig bod.
Gulvkonstruksjon av tre. Det er opplyst at gulv er isolert med 10 cm mineralull og at isolasjonen i bjelkelaget i området ved fliser i stue har blitt skiftet. Det er trepanel på undersiden av bjelkelag mot terreng.
Pipe av elementer med sotluke på bodrom. Vedovn i stue og brannbeskyttelse med fliser på gulv. Pipe er belagt med skiferfliser i stue. Det er opplyst at det er støpt fundament under plassering for peisovn.
Innvendige dører av tre med speilfronter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med speilfronter, benkeplater av tre og vask. Løsning med integrert stekeovn og platetopp som drives med gass. Avsatt plass til kjøleskap som drives med gass. Det er avsatt plass til gassbeholdere i kjøkkeninnredningen. Det går avløp fra vask, det er opplyst at avløp er lagt under hytta og videre ut til terreng på baksiden.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vifte går på 12 v strøm, det har vært benyttet batteri plassert i skap til dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilering.
Det er lagt opp noe anlegg for strøm, dette er av dagens eier benyttet som 12 v-anlegg.
Det er stikkontakt uten deksel på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget direkte på skogbunn, med den risiko det medfører med tanke på setninger og telehv.
Bygget er punktfundamentert på pilarer, ukjent med frostsikring.
Terreng har stedvis fall inn mot bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

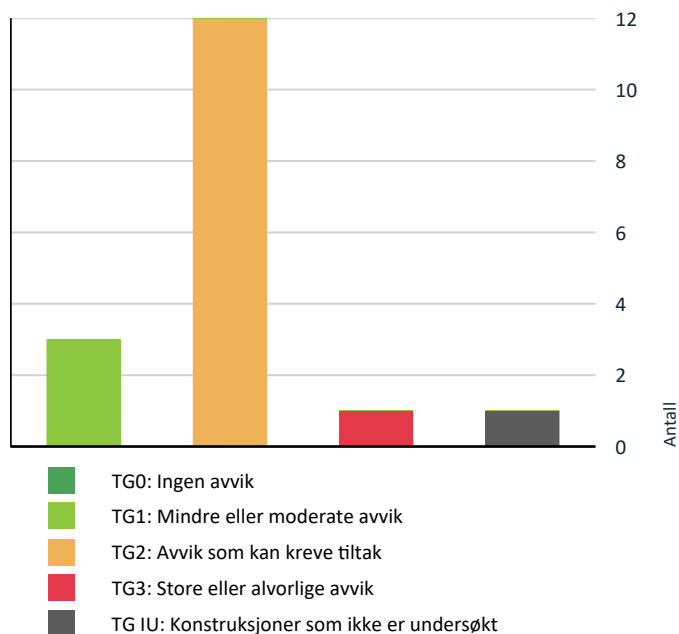
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

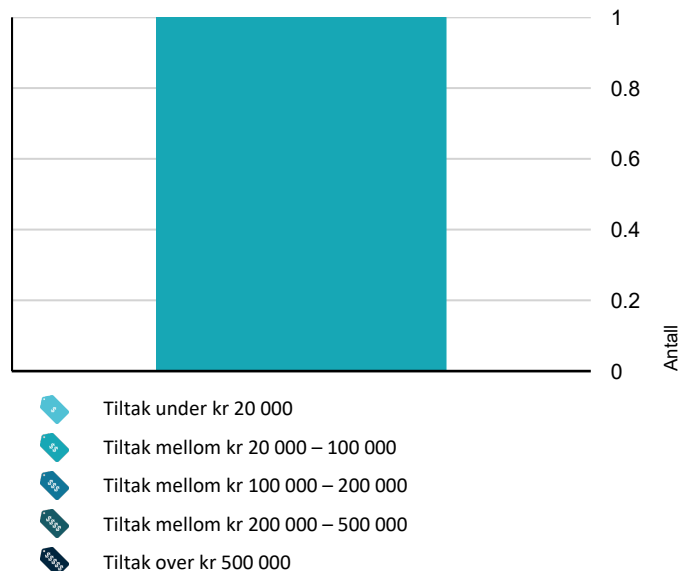
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fritidsboligen ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

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

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

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1968

Anvendelse

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Skiftet kjøkkeninnredning.
2020	Slipt gulv, behandlet med lysner og påført tre strøk med matt lakk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ut fra opplysninger er tak tekket med shingel i fra perioden rundt byggeår.
Tak er dekket av snø på tidspunkt for befaring.

Vurdering av avvik:

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

Opplyst alder på takteking er betydelig og langt forbi forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Ut fra alder så må det forventes at det er behov for utskifting av takteking.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Bygningsdeler er delvis dekket av snø.

Det er skjevheter på takrenner flere steder.

Taknedløp har løsnet fra takrenne ved utvendig bod.

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.

Fastmontering av taknedløp som har løsnet.



Taknedløp har løsnet fra takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk, ukjent med isolering. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Det er lufting bak overligger og musesikring med lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasader har stedvis falming, slitasje og mosevekst.

Det er sprekker i enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring og behandling av fasader.

Utskifting av kledningsbord med sprekker etter behov.



Eksempel på tilstand.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrer. Ventilering av loft med spalter i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Loft er ikke befart da det ikke var adkomstsmulighet på tidspunkt for befarings.
Det er slitasje og mosevekst på vindskier.
Det er flere steder skader på insektsnett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inspeksjon av loft ved anledning.
Vedlikehold av vindskier.
Utbedring av insektsnett etter behov.



Slitasje og mose på vindskier.



Stedvis skader på insektsnett



TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med enkle glass og varerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet brukstid.
Vinduer har slitasje på overflater og oppsprekking og avskaling av kitt.
Vindu i stue mangler flere utvendige glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er ut fra alder og tilstand modne for utskifting. Evt. kan det utføres komplett restaurering med vedlikehold av overflater, utskifting av kitt og montering av manglende glass.

Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje.



Vindu i stue mangler flere utvendige glass.

! TG 2 Dører

Tette entredører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har ikke pakninger og luftlekkasjer må forventes.

Dører har slitasje på overflater.

Dører tar i mellom dørblad og karm i ulikt omfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det oppleves tydelige luftlekkasjer kan det forsøkes å montere pakninger.

Vedlikehold av overflater.

Justering og tilpasning.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget veranda ved entre. Ukjent fundamentering og frostsikring. Bygget i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand er vanskelig å vurdere med de snømengder som er på stedet, men det kan stedvis ses at det er slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser når veranda er snøfri.

Vedlikehold av overflater.

! TG IU Andre utvendige forhold

Enkelt tilbygg som er kledd med presenning. Er benyttet som midlertidig lager for byggevarer. Er ikke vurdert.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det lakkert tregulv og trepanel på vegger og i himling.
Utvendig bod med teppe på gulv og trepanel på vegger og i himling. Det er utedo i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår i hovedsak helhetlig, men befaring er utført i begrenset lys ved bruk av lommelykt.

Det gjenstår montering av gulvlister og taklister.

Det er rennemerker i himling ved pipe. Det er opplyst at dette har oppstått for 25-30 år siden, at forholdet ble utbedret og at det ikke har vært utvikling under dagens eie.

Det er noen steder observert frost i himling. Dette skyldes antagelig kondens, men det er ukjent om kondensen har oppstått på undersiden av himlingen eller på loft.

Utvendig bod har enkle og grove overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere gulv- og taklister.

Nærmere undersøkelser av frost/kondens. Må ses i sammenheng med inspeksjon av loft.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon av tre. Det er opplyst at gulv er isolert med 10 cm mineralull og at isolasjonen i bjelkelaget i området ved fliser i stue har blitt skiftet. Det er trepanel på undersiden av bjelkelag mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt stikkprøver med måling av gulvhøyder.

Selger opplyser at det ikke er registrert utvikling i eieperioden siden 2019.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke på bodrom. Vedovn i stue og brannbeskyttelse med fliser på gulv. Pipe er belagt med skiferfliser i stue. Det er opplyst at det er støpt fundament under plassering for peisovn.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er sprekker i overflate på pipe over tak.
Det er rennemerker under sotluke.
Det er noe bom i fliser på gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av pipe på tak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av tre med speilfronter.

KJØKKEN

ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea med speilfronter, benkeplater av tre og vask. Løsning med integrert stekeovn og platetopp som drives med gass. Avsatt plass til kjøleskap som drives med gass. Det er avsatt plass til gassbeholdere i kjøkkeninnredningen. Det går avløp fra vask, det er opplyst at avløp er lagt under hytta og videre ut til terreng på baksiden.
Lekkasjevakt for gass har blitt fraktet til og fra.

ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vifte går på 12 v strøm, det har vært benyttet batteri plassert i skap til dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er lagt opp noe anlegg for strøm, dette er av dagens eier benyttet som 12 v-anlegg.
Det er stikkontakt uten deksel på kjøkken.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Dersom det ønskes en helhetlig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Det forventes at det kan finnes mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget direkte på skogbunn, med den risiko det medfører med tanke på setninger og telehv.

Grunnmur og fundamenter

Bygget er punktfundamentert på pilarer, ukjent med frostsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut fra avvik på gulvhøyder indikerer det at det har vært noe setning på fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men denne type forhold kan utvikle seg over tid.

Terrengforhold

Terreng har stedvis fall inn mot bygget.

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.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

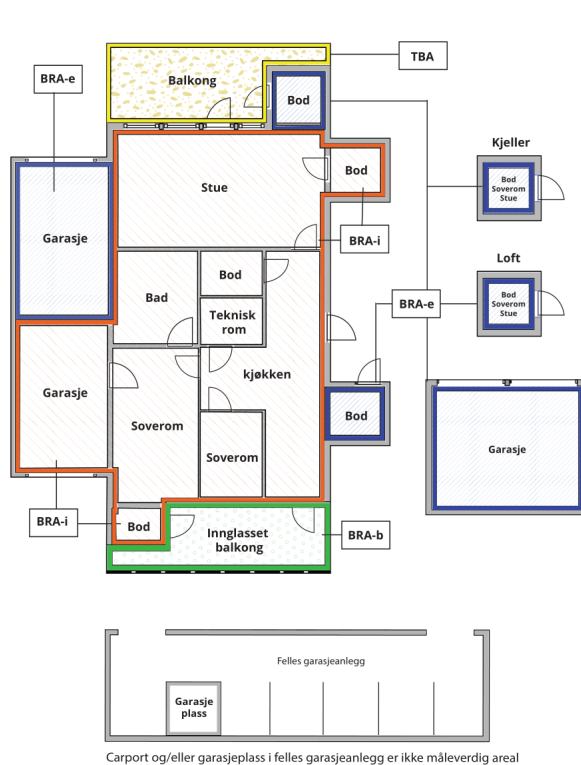
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52	4		56	3
SUM	52	4			3
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entre/stue/kjøkken, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	

Kommentar

utvendig bod er 4 m2. innvendig er det stue/kjøkken/entre, stellerom og tre soverom. 52 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Fritidsbolig	49	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	212	18	21	0	100.3 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gombalambvegen 180

Hjemmelshaver

Jensen Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åsnes Finnskog, ikke langt fra grensen til Sverige. Omgivelsene består av skog og spredt bebyggelse av fritidsboliger. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 42 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen til fots fra Gombalambvegen.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Festetomt. Tomt var dekket av snø på tidspunkt for befaring og beskrives ikke.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	23.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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