

Tilstandsrapport



Enebolig



Lyngdalsvegen 40 , 2266 ARNEBERG



ÅSNES kommune



gnr. 201, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 20580-1857

Referansenummer: LF5089

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

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

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med shingel av type Icopal Mono. Opplyst lagt oppå shingel fra byggeår. Dekket av snø på befaring. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe. Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent med isolering, men normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventil i gavler og spalte i gesimser. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Små kjellervinduer med to lag enkle glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår. Entredør til kjeller med isolerglass. Eldre entredør av tre med sidefelt med isolerglass i 1. etasje. Balkong- og verandadør av tre og aluminium med isolerglass. Veranda i 1. etasje er fundamentert dels med ringmur av lettklinker og dels med dekke av betong over grunnmur. Bod under verandaen med betonggulv og for øvrig overflater av mur og betong. Spalteledning rundt grunnmur. Gulvkonstruksjon av bjelkelag av tre. Adkomst med trapp av tre med rekkverk på en side. Gulvbord og rekkverk av tre. Utkraget luftebalkong av tre. Terrasse bygget av trekonstruksjoner. Veranda ved entre er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Adkomst med trapp uten rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med laminat på gulv, brystningspanel og tapet og MDF-plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger. Gulv mot grunn av betong og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering. Pipe av elementer med sotluke i sokkeletasje. Vedovn i stue i sokkeletasje med malt brannmur og metallplate på gulv. Vedovn i stue i 1. etasje med flislagt brannmur og steinplate på gulv. Innredede rom med laminat på gulv, vegger med malt mur, MDF-plater og trepanel og malt trepanel i himlinger. Bodrom med betonggulv, enklere muroverflater på vegger og trepanel og MDF-panel i himlinger. Utforet vegg mot terreng på kontor. Trapp av tre i malt utførelse med rekkverk mot rommet. Innvendige dører med slette finerfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Grovt betonggulv som er malt, malte murvegger og trepanel i himling. Det er sluk i gulv, utslagsvask og kran for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Oppvarming med stråleovn på vegg. Tilnærmet flatt gulv, forberedt for lokalt fall rundt sluk.

Bad i sokkeletasje

Bad fra byggeår. Baderomslater og tapet på vegger. Malt trepanel i himling. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Fall på gulv på ca. 1:100. Sluk av plast. Membran i form av gulvbelegg på gulv og baderomslater og tapet på vegger. Nyere servantinnredning og speilskap. Eldre dusjkabinett og toalett. Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Bad i 1. etasje

Våtrom er bygget når TEK 97, utgave 2007, var gjeldende teknisk forskrift. Baderomslater på vegger og MDF-panel i himling. Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Flatt gulv. Sluk av plast, er ikke tilstrekkelig innsisert. Ukjent membran på gulv. Membran på vegger med baderomslater. Vegghengt toalett med skjult systerne, dusjkabinett, servantinnredning. Opplegg til vaskemaskin i rommet. Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i sokkeletasje

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom i sokkeletasje. Vannrør i sokkel og til kjøkken i 1. etasje av kobber. Vannrør til bad i 2. etasje og kjøkken i sokkeletasjen av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016. Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter. Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater i trapperom. Felles strømmåler. Det ble installert noen nye sikringer og kurser i forbindelse med innredning av sokkeleilighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering rundt boligen hovedsakelig fra byggeår, deler av fremsiden er drenert på dugnad av tidligere eier. Takvann går ned i bakken og ledes med to rør til skråning mot nord og to rør til skråning mot øst. Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur av blokker av lettklinker. Stikkledninger fra byggeår. Privat kloakkanlegg fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

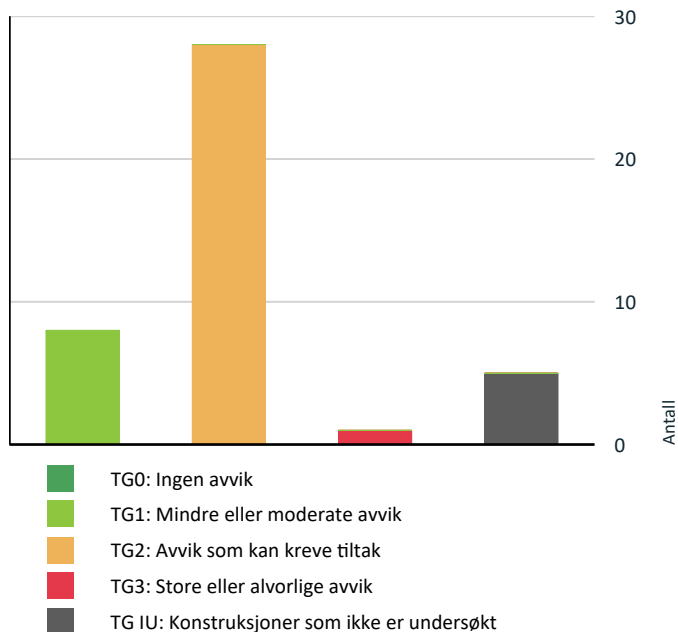
Det fremstår ikke som om at det er byggemeldt innredning av leilighet i kjeller.

Garasje

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

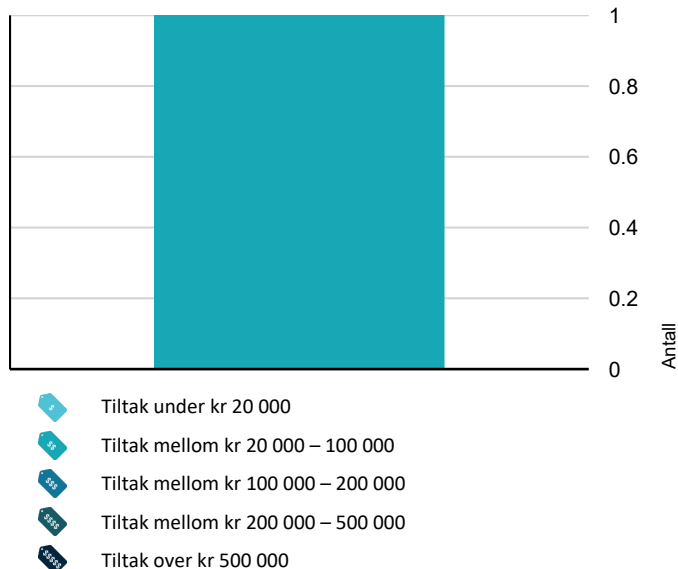
Sammendrag av boligens tilstand

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



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1977

Anvendelse

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Kommentar

Tilbygg / modernisering

Alle følgende opplysninger ble gitt av tidligere eier ved forrige omsetning.

2006	Ny kjøkkeninnredning. Årstall er ca. Utført i regi av tidligere eier.
2007	Renovert bad i 1. etasje. Årstall er ca. Utført i regi av tidligere eier.
2009	Oppgradert elektrisk anlegg. Opplysning gitt av tidligere eier ved forrige omsetning.
2009	Montert nye takrenner og taknedløp. Utført i regi av tidligere eier.
2015	Pusset opp overflater i 1. etasje.
2017	Installert varmepumpe.
2017	Bygget veranda ved entre.
2018	Skiftet peisovner i begge etasjer. Installert av innleid murer. Tilsyn i 2022.
2019	Lagt ny taktekking oppå den opprinnelige tekkingen. Utført grunnet lekkasje. Utskifting av fuktskadede himlinger. Utført av innleide foretak.
2019	Innredet leilighet i kjeller.
2019	Bygget terrasse utenfor sokkeletasje, bygget takoverbygg over entre til sokkeletasje og bygget frittliggende platting.
2020	Skiftet servant og speilskap på bad i kjeller, og gjort om møblering. Utført av innleid foretak.
2022	Skiftet stort vindu stue og verandadør.
2023	Installert ny varmtvannsbereder. Utført som garantisak.
2023	Skiftet gulv på lufteballong.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med shingel av type Icopal Mono. Opplyst lagt oppå shingel fra byggeår. Dekket av snø på befaring.
TG er satt på bakgrunn av alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett tilslutning mellom vegg og tak over entre til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikkert hindre lekkasje i overgangen bør det monteres beslag med omsluttende overgang mellom taktekking og fasadekledning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk fra byggeår. Ukjent med isolering, men normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull. Fasader er kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende oppsprekking i enkelte kledningsbord mot sør.

Det er falming og behov for vedlikehold på fasader.

Mangelfull lufting bak kledning, underliggere ligger tett.

Oppsprekking i enkelte kledningsbord mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold med rengjøring og behandling av fasader samt utskifting av kledningsbord med sprekker.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler. Ventilering av loft med ventil i gavler og spalte i gesimser.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje og oppsprekking på vindski og isbord.

Råte i kledning i gesims over hovedentre, kan finnes skjult skade.

Råte på vindski.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og utskifting av vindskier.

Utskifting av råteskadet kledning i gesims.



Råte i vindski.



Råte i gesimskledning.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Små kjellervinduer med to lag enkle glass. Vinduer er hovedsakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er nær forventet brukstid.

Vinduer har slitasje på overflater, både innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på vinduer.

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



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på innvendig slitasje.



Eksempel på innvendig slitasje.

TG 2 Dører

Entredør til kjeller med isolerglass. Eldre entredør av tre med sidefelt med isolerglass i 1. etasje. Balkong- og verandadør av tre og aluminium med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er nær forventet brukstid.

Dør i sokkeletasje tar i karm og tetter ikke mellom dørblad og karm øverst.

Entredør i 1. etasje tetter ikke helt mot pakning.

Innvendig slitasje på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og tilpasning av dører.

Tilstandsrapport



Dør i sokkeletasje tetter ikke helt øverst på dør.



Slitasje på balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje er fundamentert dels med ringmur av lettklinker og dels med dekke av betong over grunnmur. Bod under verandaen med betonggulv og for øvrig overflater av mur og betong. Spalteledning rundt grunnmur. Gulvkonstruksjon av bjelkelag av tre. Adkomst med trapp av tre med rekkverk på en side. Gulvbord og rekkverk av tre.

Utkraget luftbalkong av tre.

Terrasse bygget av trekonstruksjoner. Dekket av snø og ikke vurdert.

Plattinger er dekket av snø og ikke vurdert.

Veranda ved entre er punktfundamentert med pilarer av betong og bygget i trekonstruksjoner. Adkomst med trapp uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under veranda: Avskaling av armering i himling. Stedvis sprekker i vegger. Det er ikke tekking over rommet.

Hovedveranda: I store deler dekket av snø, men det kan ses at det er slitasje på overflater. Det er noen skjevheter på konstruksjoner.

Terrasse: Dekket av snø på befarig. Med trekonstruksjoner direkte mot terreng finnes det risiko for at det er råteskader.

Luftbalkong: Slitasje på overflater. Råte på kledning på balkong.

Veranda ved entre: Gulv dekket av snø. Det er noe skjevheter på gulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rom under veranda: Forsegling av sprekker. Fjerning av rust på armering og gjenstøping.

Hovedveranda: Vedlikehold av overflater.

Luftbalkong: Vedlikehold av overflater og utskifting av råteskadet treverk.

Tilstandsrapport



Avskaling og synlig armering under hovedveranda.



Det er ikke tekking over rom under veranda.



Råte på rekkverkskledning på balkong.

! TG IU Utvendige trapper

Det er ser ut til å være en form for terrengtrapp på eiendommen. Dekket av snø.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater med laminat på gulv, brystningspanel og tapet og MDF-plater på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempel på avvik:

Det er merker etter oppheng etc. og sparklet hull i himling på soverom.

Riss i tapet på vegg over vindu i stue.

Veggplater på kontor har løs innfesting.

Hakk i gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Enkelte overflater er modne for oppussing.



Hakk i gulv på kjøkken.



Eksempel på merker etter oppheng.



Sparkling i himling på soverom.

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong og etasjeskiller av tre, ukjent med oppbygging og isolering.
Gulvhøyder er kontrollert i gang og stue.
Stedvis knirk i gulv.

TE 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i sokkeletasje. Vedovn i stue i sokkeletasje med malt brannmur og metallplate på gulv. Vedovn i stue i 1. etasje med flislagt brannmur og steinplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.



Sotluke på kontor.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredede rom med laminat på gulv, vegger med malt mur, MDF-plater og trepanel og malt trepanel i himlinger. Bodrom med betonggulv, enklere muroverflater på vegger og trepanel og MDF-panel i himlinger. Utforet vegg mot terreng på kontor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik på overflater:

Laminat er ikke lagt helt ut til vegger i entre.

Det mangler stedvis gulvlister.

Det er noe gjenstående malearbeider.

Det er gjort reparasjon av sprekker i murvegger flere steder.

Sprekk i gulv på bodrom.

Synlige plateskjøter på lite soverom.

Det advares på generelt grunnlag om at utforede vegger mot terreng er risikokonstruksjoner som kan medføre og skjule sopp- og råteskader. Hulltaking er ikke foretatt grunnet at vegger kun er lektet

ut med tynne sløyfer slik at fuktmåling ikke er mulig. Utforing på vegger har løs innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for ferdigstilling og oppussing av overflater flere steder.



Stedvis gjenstående malearbeider.



Grov tilpasning av listverk.

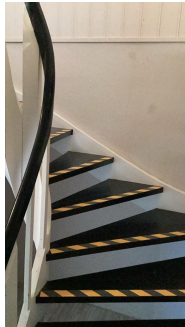


Avskaling på murvegg.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp av tre i malt utførelse med rekkverk mot rommet. Det er knirk i trapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med slette finerfronter.

Vurdering av avvik:

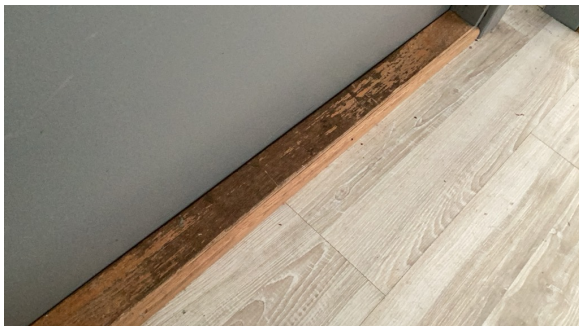
- Det er avvik:

Enkelte dører har slitasje og bruksmerker.
Dør til trapperom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.
Justering av en dør.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og tapet på vegger. Malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere hull i vegger etter tidligere innfestinger.
Hull i tapet bak dusj.
Synlige skjøter på tapet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av hull i vegger.



SOKKELETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Fall på gulv på ca. 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg løsner flere steder i oppbrett.

Det er noe ujevn gulvflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

SOKKELETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Membran i form av gulvbelegg på gulv og baderomsplater og tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ukjent løsning for tetting rundt gjennomføringer.

Baderomsplater er ikke fuget i overgang mot gulvbelegg.

Det er stedvis glipper i skjøter å plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men rommet har passert forventet brukstid med god margin og renovering av rommet bør inngå i kjøper sine planer.

SOKKELETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Nyere servantinnredning og speilskap. Eldre dusjkabinett og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjkabinett og toalett har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

SOKKELETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Grovt betonggulv som er malt, malte murvegger og trepanel i himling. Det er sluk i gulv, utslagsvask og kran for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Oppvarming med stråleovn på vegg. Tilnærmet flatt gulv, forberedt for lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom og det er ikke benyttet membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen steder små glipper i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler i gulv. Flatt gulv.

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.

Noe sprang mellom fliser og ujevne fuger.

Mykfuge på yttervegg og under servant er tilsynelatende skiftet ut, kan indikere at det har vært oppsprekking.

Det er bom i noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert 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.

Utskifting av fuger som sprekker opp.



Mykfuge på yttervegg og under servant er tilsynelatende skiftet ut, kan indikere at det har vært oppsprekking.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, er ikke tilstrekkelig inspisert. Ukjent membran på gulv. Membran på vegger med baderomsplater.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsplater er ikke montert iht. henvisning, det blant annet ikke benyttet silikon i veggjørner.

Ukjent type membran på gulv og eventuell utførelse av overgang mellom gulvmembran og veggmembran.

Utførelse av membran er 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 viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med skjult sisterne, dusjkabinett, servanttinnredning. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Innredninger har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spalte for tilluft er mindre enn det som kreves for forsert avtrekk fra våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvidelse av spalte for tilluft.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

SØKKELETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

SØKKELETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i sort kompositt. Integrert platetopp og stekeovn. Avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujevne overganger og noe svelling i skjøter på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran på vaskerom i sokkeletasje. Vannrør i sokkel og til kjøkken i 1. etasje av kobber. Vannrør til bad i 2. etasje og kjøkken i sokkeletasjen av plast (rør i rør).

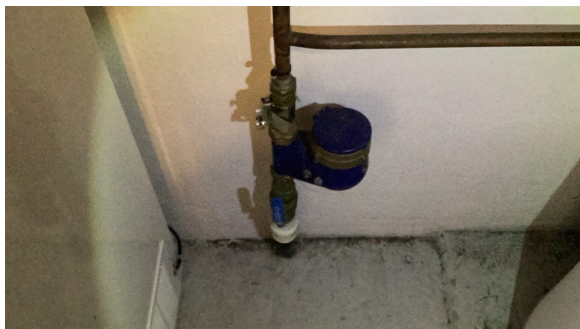
Vurdering av avvik:

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

Aldersbetraktning gjelder for vannrør av kobber.

Konsekvens/tiltak

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



Vanninntak.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

🔧 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Skade på ventilasjonsluke på kontor i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av ventilasjonsluke på kontor i sokkeletasjen.

🔧 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2016.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bulk på varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med jordfeilsautomater i trapperom. Felles strømmåler. Det ble installert noen nye sikringer og kurser i forbindelse med innredning av sokkelleilighet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

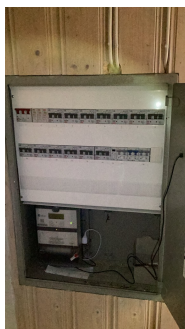
Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt boligen hovedsakelig fra byggeår, deler av fremsiden er drenert på dugnad av tidligere eier. Takvann går ned i bakken og ledes med to rør til skråning mot nord og to rør til skråning mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur av blokker av lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging og mosevekst i vindussmyg.

Stedvis avskaling av maling.

Det er enkelte riss og sprekker.

Grunnmur er ikke malt ned til bakken alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis rengjøring og vedlikehold av overflater.

Komplettere malebehandling av overflater.

Forsegling av riss og sprekker.



TG IU Terrengforhold

Tomt dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Septiktank

Privat kloakkanlegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget nærmer seg forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Alle arealer i sokkeletasje har ikke tilfredsstillende dagslysflate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- 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

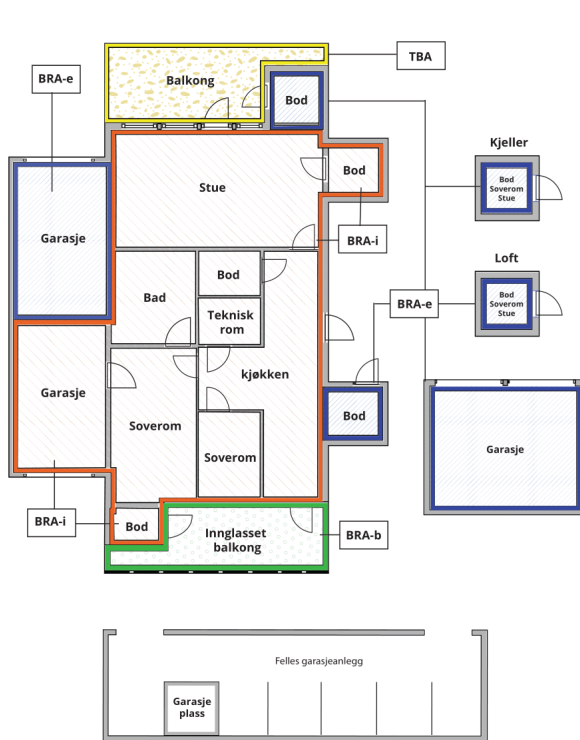
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	78	9		87	14
1. etasje	87			87	35
SUM	165	9			49
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Bad, kjøkken, vaskerom, entré, gang 1, gang 2, stue, soverom 1, bod, kontor	Utvendig bod	
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, trapperom, stue, gang, soverom 1, soverom 2, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det fremstår ikke som om at det er byggemeldt innredning av leilighet i kjeller.

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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod 1, bod 2	

Kommentar

En utvendig bod har ikke målbart areal, grunnflate er ca. 6 m2.

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	159	15
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Anders Austad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	201	77		0	1051.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lyngdalsvegen 40

Hjemmelshaver

Løndalen Ole-Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åsnes kommune sør-øst for Flisa. Området rundt boligen består av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse. Til Flisa, som er kommunesentrum, er det ca. 8 km.

Adkomstvei

Adkomst via private grusveier fra Åsliavegen. Det ble opplyst ved forrige omsetning at det ligger tinglyst veirett i naboeiendommens grunnboksblad som gjelder fra 2005.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomt var dekket av snø på befaring og beskrives ikke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Garasjedel med grunnmur av lettklinker og støpt plate. Vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperretak. Tilbygget bod er punktfundamentert og oppført med bindingsverk og sperretak. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall og shingel. Takrenner og nedløp av metall. Stedsbygget dør av tre til bod. Port av tre til garasje. Vinduer av tre med enkle glass. Bod har tregulv og ellers åpne innvendige konstruksjoner. Garasje har gipsplater på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm. Bod mellom garasje og bolig.

Eksempler på avvik: Det er misfarging og muggsopp på overflater i garasje. Slitasje og oppsprekking i treverk på port. Noe etterslep på vedlikehold. Sprekker i betonggulv. Fuktmerker på overflater i bod.

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	03.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	
3	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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