

Tilstandsrapport



Enebolig



Moskog 41 , 2280 GJESÅSEN



ÅSNES kommune



gnr. 42, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21034-1425

Eiendomsverdi ref nr: DO5682

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



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, skjønnssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

jan.martin@opastakst.no

476 25 025

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: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med takteking av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med koblet glass, og enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt.

Boligen har en sør-vestvendt delvis inntrukket treterrasse med adkomst fra stue.

Det er en tretrapp til hovedytterdør med smijernsrekkverk, og en enkel tretrapp til treterrassen med håndløper på begge sider.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbelegg, malte og tapetserte plater og villmarkspanel på vegger, og malte plater i himling.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er en elementpipe med åpen peis og tilknyttet ildsted i stue.

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.

Det er en enkel malt u-trapp til kjeller med repos på midten.

Boligen har slette dører i første etasje og profilerte dører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vinylbelegg på gulv med lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, panelovn og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning på to vegger med slette fronter med kontrastfelter, respatex benkeplate og rustfri servantbenk med to nedfelte kummer. Det er overskap over innredning, høyskap og barløsning mot spisestue. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, tapetserte og malte plater på vegger og malte plater i himling.

Det har toalett, servant, panelovn og naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør, og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via åpningsbare lufteluker ved siden av vinduer.

Boligen har to plastsluk i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 120 liter, og den er plassert i kjeller.

Boligen har to luft til luft varmepumper med innedeler i gang og spisestue.

Det er i all hovedsak skjult elektrisk anlegg i første etasje med ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med skrusikringer, to jordfeilautomater og to jordfeilbrytere plassert inntil kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår. Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Boligen har kommunalt vann via privat stikkledning av plast, og privat avløp med fire en-kamrede septikkummer og avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

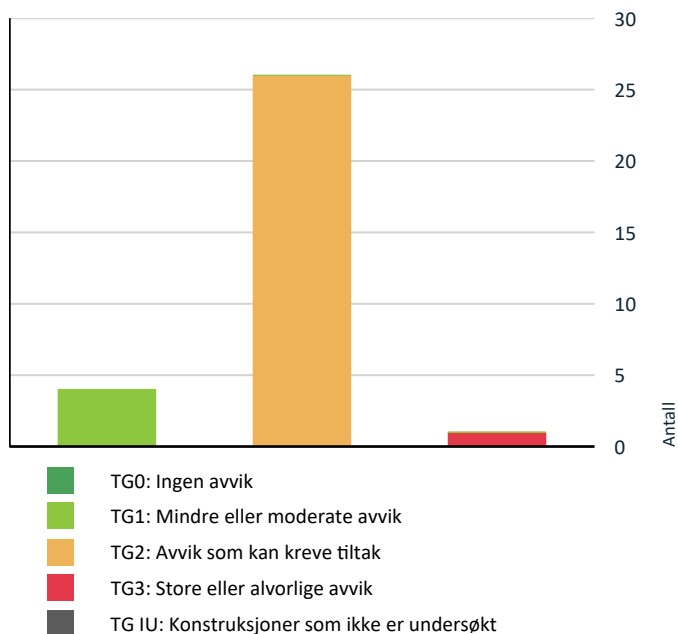
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

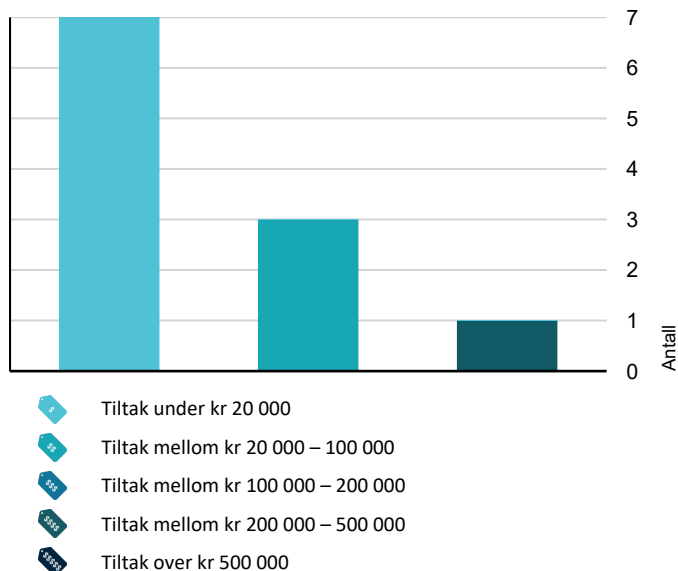
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen selges som et dødsbo, og selger har ikke bodd på eiendommen de senere år.

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. 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, med unntak av 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 tomrestokk. 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 > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[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](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1975

Kommentar**Anvendelse****Standard**

Noe enkel boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold, men etterslep på modernisering.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking av taksteinsimiterte metallplater, og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent undertak.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er noe rustdannelse på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Rustdannelser bør forsøkes fjernet ved vedlikehold.



Rustdannelse på taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er to luftehatter og en pipehatt over tak, og stigetrinn til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Det er snøfangere på tak mot nord-øst, og over terrassen mot sør-vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist frostsprengte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takvann fra enkelte nedløpsrør bør ledes lengre vekk fra bolig i rør over- eller under terreng.

Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut da lekkasje vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner, og årsaken til frostspreng bør utbedres. Dette kan være ved å spyle opp drenerør.



Eksempel på mangelfull bortledning av vann fra taknedløp.



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er liggende bordkledning i gavlspisser.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke musesikring bak overliggere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Enkelte kledningsbord er modne for utskifting, spesielt i gavlspiss mot sør-øst.

Det bør monteres musebørster eller tilsvarende bak overliggere for å redusere adkomst for mus.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitt kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygde takstoler kledd med taktro, og det er adkomst til loft via nedfellbar loftstige på soverom. Loftet er isolert med mineralull på himling mot første etasje, og ventilert via smale luftespalter fra takfot. Det ligger svartpapp og enkelte tynne trefiberbaserte plater på isolasjonen, men det er ikke gangbart gulv og loftet er derfor besiktiget fra luke. Det er foretatt fuktmålinger i taktro ved luke, og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftespalter fra takfot er smalere enn hva dagens forhåndsaksepterte løsninger beskriver, men det ble ikke påvist avvik som følge av dette fra luke. Det er påvist fuktskjolder på svartpapp under luftehatter og det er ukjent om dette skyldes kondens, tidligere lekkasje eller lekkasje ved spesielle værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på forholdet på loft. Hvis kondensering oppdages bør luftespalter fra takfot økes.

Følg med på forholdet under luftehatter ved forskjellige klimatiske forhold.



Fuktskjolder under luftehatt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med koblet glass. Det er åpningsbare lufteluker inntil de fleste vinduer. Det er enkelte malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er vedlikeholdt over år, men vinduene med isolerglass er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme. Trekk bør også kunne forventes gjennom eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører er vedlikeholdt over år, men balkongdøren er av en alder der punktering av glass plutselig kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist behov for tiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en sør-vestvendt delvis inntrukket treterrasse på 16 m² med adkomst fra stue. Det er rekkverk kledd med utskårne bord med rekkverkshøyde på 85 cm.

Terrassen er opplagret på vegg og på trestolper i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassen er værslitt med mosegroing.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassen må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt terrassegulv med mosegroing.



Værslitt håndløper.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp på fem trinn til hovedytterdør med repos foran døren, og et smijernsrekkverk med rekkverkshøyde på cirka 75 cm. Det er en enkel tretrapp på fem trinn til treterrassen med håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp til treterrassen er værslitt med mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trapp må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt trapp til terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av gulvbelegg, malte og tapetserte plater og villmarkspanel på vegger, og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige og umoderne overflater, men det er påvist enkelte avvik som folieslipp i himling, svellskadet himling, slitasjeskader i gulv og slipp i sveiseskjøt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige overflater er modne for oppussing, og omfang må styres av egne ønsker.



Folieslipp i himling.



Svellskadet himling.



Skade i gulvbelegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket måles i gang utenfor soverom og toalettrom.

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.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en elementpipe med åpen peis og tilknyttet ildsted i stue. Det er ildfast plate på gulv under ildsted.

Sotluke er plassert i kjeller.

Det var gitt avvik fra feier angående et tidligere ildsted i stue, men dette er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er rennemerker etter sotvann under sotluke. Det er ukjent om dette skyldes snø/regn inn i pipe eller kondensering i pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Regnavdekning bør undersøkes på pipehatt.



Rennemerker etter sotvann under sotluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleren egner seg kun til lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag.

Det er påvist noe muggdannelse på dørbord i kjeller.

Gulvlist er montert nedtil betonggulv og inntil grunnmur og denne måles våt.

Kondensvann fra varmepumpe ledes til terreng inntil grunnmur, og under denne var det mye is på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Muggdannelse på dørbord bør rengjøres med klorvann.

Gulvlist og sannsynligvis vegg bør monteres på kapillærbrytende sjikt for å forhindre at fukt fra betong/mur trekkes opp i treverk.

Kondensvann fra varmepumper bør ledes vekk fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Isdannelse under varmepumpe.



Eksempel på saltutslag.



Muggdannelse på dørbblad.



Gulvlist måles våt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en enkel malt u-trapp til kjeller med repos på midten. Det er håndløper på en side i trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

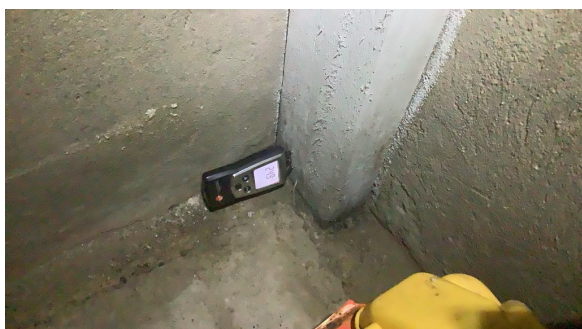
Bærende stolper under repos er satt ned på betonggulv og inntil grunnmur uten kapillærbrytende sjikt. Dette har ført til at det måles skadelig fuktinnhold i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stolper bør settes på kapillærbrytende sjikt for å forhindre at disse trekker opp fukt fra betong/mur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skadelig fuktinnhold i stolper under repos.

Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette dører i første etasje og profilerte dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

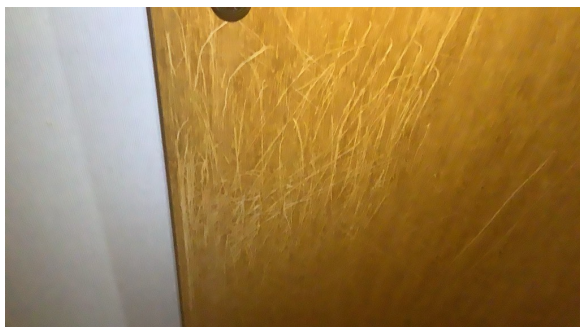
Det er riper i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørblad bør vedlikeholdes eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Riper i dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeår, men baderomsplater er montert etter byggeår. Badet er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet har vinylbelegg på gulv med lokalt fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 18 mm, og det er en vanntett oppkant på cirka 30 mm under dør.

Det har servantinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, panelovn og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via spalte over dør.

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid har passert for tettesjikt, sluk og sanitærinstallasjoner.

Vinylbelegget har sluppet fra underlag i flere områder.

Servantinnredning er svellskadet.

Baderomsplater er ikke forseglet i nedkant så disse kan trekke opp fukt hvis de blir utsatt for vannpåkjenning.

Badet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

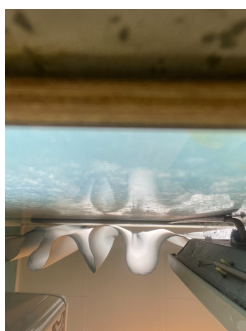
Tilstandsrapport



Svellskadet innredning.



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.



Baderomsplater er ikke forseglet i nedkant.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning på to vegger med slette fronter med kontrastfelter, respatex benkeplate og rustfri servantbenk med to nedfelte kummer. Det er overskap over innredning, høyskap og barløsning mot spisestue. Løsning med avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Det er påvist svellskader i skapdører og fronter.
Det er sprukne og manglende håndtak på skuffer.
En skapdør mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen er moden for utskifting.



Svellskadet skapdør.



Sprukket håndtak.



Manglende skapdør.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, tapetserte og malte plater på vegger og malte plater i himling.

Det har toalett, servant, panelovn og naturlig ventilasjon med avtrekksventil i himling ført over tak og tilluft via spalte over dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for enkelte komponenter på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobberør.
Vannmåler og stoppekran er plassert i bodrom i kjeller.
Deler av rørstrekket er isolert, og isolasjon er ikke demontert for undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist irring på enkelte kuplinger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Avløpslufting ledes over tak i luftehatt og stakeluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare lufteluker ved siden av vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er to plastsluk i kjeller.

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

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 120 liter, og den er plassert i kjeller.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i gang.
Det er et beslag over varmepumpens utedel.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner - 2

Beskrivelse

Det er en luft til luft varmepumpe med innedel i spisestue.
Det er et beslag over varmepumpens utedel.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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.

Beskrivelse

Boligen har i all hovedsak skjult elektrisk anlegg i første etasje med ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med skrusikringer, to jordfeilautomater og to jordfeilbrytere plassert inntil kjøkken.

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.

Tilstandsrapport

1975

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

Det ligger to samsvarserklæringer i sikringsskap fra 2005, men ikke for montering av jordfeilautomater.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er av eldre dato og det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider etter 1999. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Jordfeilautomater er ikke nevnt på kursfortegnelsen, men de er merket med kursnummer og beskrivelse i sikringsskapet.

Generell kommentar

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og bortledning av takvann være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Da det sannsynligvis ikke er tett fuktsperre mot grunnen under boligen så kan fuktopptrekk oppstå fra grunnen uavhengig av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er stedvis løsnet og avskallet maling/puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren er moden for utvendig vedlikehold over terreng, og følg med på eventuell innvendig utvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig skråriss.



Avskallet maling/puss.



Innvendig horisontalriss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann via privat stikkledning av plast, og privat avløp med avløpsledning av plast.

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

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har privat avløp med fire en-kamrede septikkummer av betong. Det er overløp mellom kummene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke kjent med behov for tiltak, men kjøper må planlegge med renovering av avløpssystemet. Dette er søknadspliktig inn til kommunen og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg vedrørende utførelsen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen har en garasje bygget nært boligen.
Det er en enkel kjellertrapp, og to utvendige trapper.
Det er røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

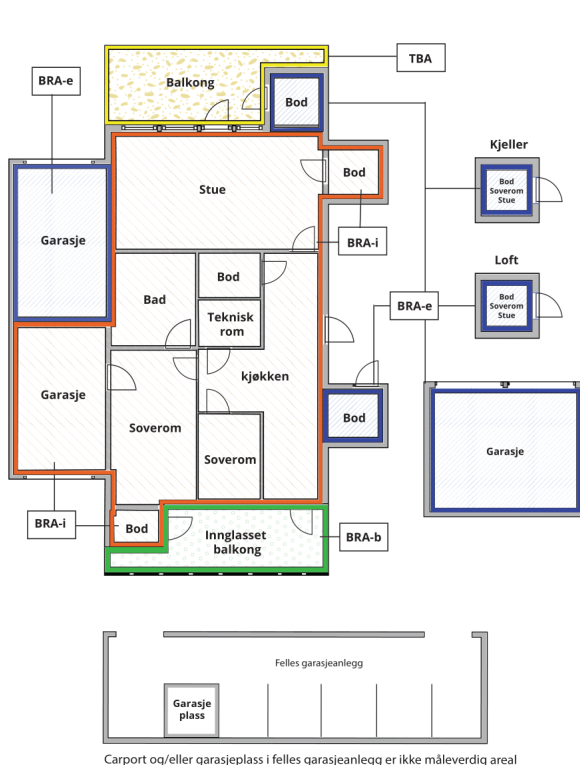
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	104			104	16
Kjeller	96			96	
SUM	200				16
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, toalettrom, bad		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takkonstruksjonen på garasjen er bygget inntil eneboligen, og det er ikke observert branncellebegrensende bygningsdeler. Garasjens plassering ble godkjent ved byggeår.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takkonstruksjonen på garasjen er bygget inntil eneboligen, og det er ikke observert branncellebegrensende bygningsdeler. Garasjens plassering ble godkjent ved byggeår.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Inge Krav	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	42	43		0	1757.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Moskog 41							
Hjemmelshaver Krav Egil							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av et etablert boligområde og grenser mot landbruksarealer. Det er cirka 6 km til Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra Moskog som er en kommunal vei til cirka 100 m privat vei til eiendommen. Veivedlikeholdet for den private delen deles med naboer.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen, innen faresone for høyspenningsanlegg.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt opparbeidet med plen. Det er et tregjerde mot vest og i hovedsak hekker mot de andre himmelretninger. Det er flere busker og trær i hagen, og en gruset adkomst til garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen fra 1972 angående elektriske kraftlinjer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Ut fra byggemeldt tegning

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og ringmur av betong.

Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjon er av stedsbygde takstoler tekket med taksteinsimiterte metallplater. Garasjen har en leddport med elektrisk motor og vindu for lysinnslipp. Det er gangdører til bod og verksted, og et vindu i verksted.

Garasjen er kledd med ubehandlede sponplater, verksted er kledd med trepanel, og bod har åpne konstruksjoner.

Det er innlagt strøm til lys og stikkontakter i garasje og verksted.

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	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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