

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Millomvegen 39 , 2266 ARNEBERG

 ÅSNES kommune

 gnr. 144, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 21034-1447

Eiendomsverdi ref nr: JN1194

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, skjønnsaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med taktekkning av taksteinsimiterte metallplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av metall.

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

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og to malte ytterdører.

Det er en sør- og vestvendt delvis overbygget treterrasse som også utgjør inngangspartiet.

Boligen har en tretrapp på to trinn til treterrassen ved hovedytterdør.

Det er en utvendig kjellernedgang med støpte vanger og betongtrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med malte plater og tapet, og himlinger er kledd med malte plater.

Boligen har etasjeskille av støpt dekke.

Det er en mursteinspipe med lufteløp og to tilknyttede ildsteder i første etasje.

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger.

Det er malte dører i profilert utførelse og en skyvedør i slett utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall rundt sluk, baderomsplater på vegger og malt panel av mdf i himling.

Det har servantinnredning med nedfelt servant og speilskap med lys, veggmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i to vinkler og på frittstående vegg med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning og flislagte felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med integrert induksjonstopp og stekeovn, og avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør), og avløpsrør av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

Boligen har to veggmonterte vannkraner, avløp for vaskemaskin og et støpejernsluk i kjeller.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i kjeller.

Boligen har en luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg i første etasje og åpent elektrisk anlegg i kjeller. Det er jordede stikkontakter og sikringssskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur av betong og drenering fra 2018 med

fuktsperre på grunnmur mot nord og delvis mot øst og vest, og drenering fra byggeår på resterende.

Eiendommen har en slakt skrånende tomt.

Boligen har privat vann fra vannverk med vannledning av plast, og privat avløp med en-kamret septikkum med overløp og avløpsledning av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

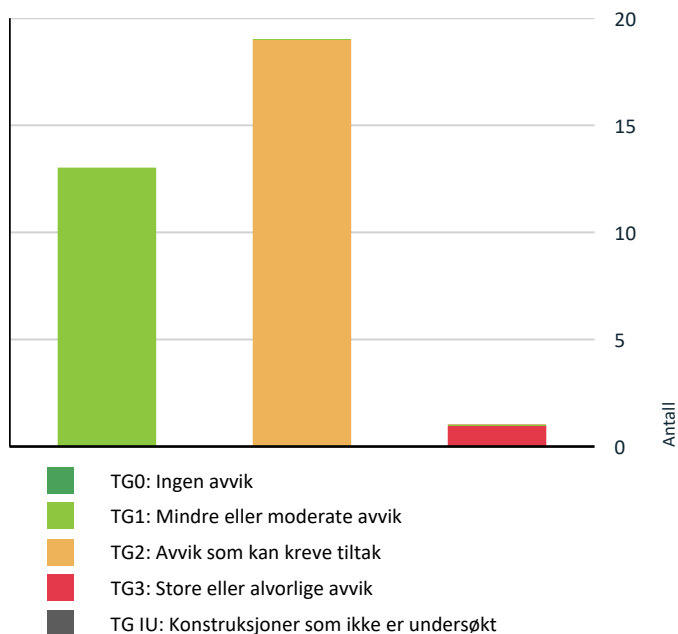
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

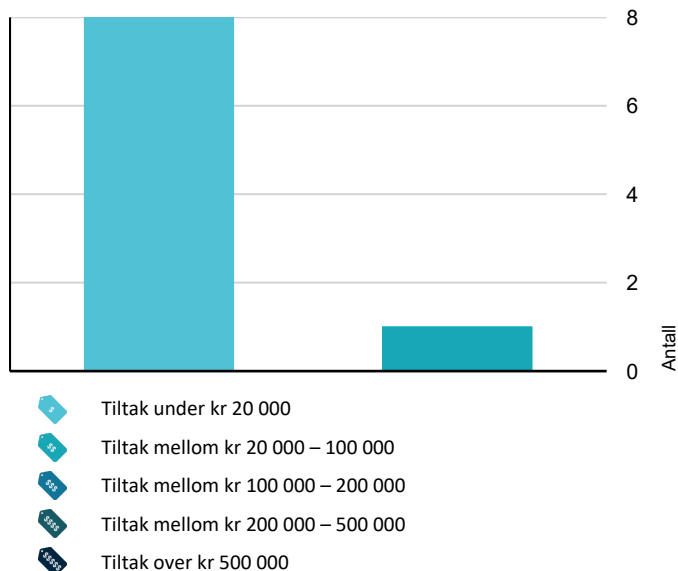
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

! Innvendig > Pipe og ildsted

[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](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold





[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	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
 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
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1957

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold med innvendig rehabilitering i 2017

Tilbygg / modernisering

2017	Nye innvendige overflater
2017	Ny kjøkkeninnredning
2017	Bygget nytt bad
2018	Gravd ny drenering mot nord og delvis mot øst og vest
2021	Ny luft til luft varmepumpe

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 undertak av asfaltpapp. Det er opplyst at taktekking er vedlikeholdt med taklakk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, og stigetrinn til pipe for feier. Det er opplyst at takvann ledes vekk fra bolig i egne rør under terreng, og takvann fra ett nedløpsrør ledes vekk fra bolig i rør på terreng under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er påvist frostsprengt nedløpsrør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Frostsprenget nedløpsrør.

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning. Det er opplyst at kledning ble vedlikeholdt i 2024 og 2025. Det er lusinger bak overliggere i undersøkte områder for å begrense adkomst for mus.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette har ført til spredte råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Omramming er ført helt ned til vannbrett og dette har ført til råteskader.

TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har takkonstruksjon av stedsbygget sperretak kledd med taktro. Loftet er isolert med flis, og ventilert via spalter i gesims på overbygget terrasse. Det er adkomst til loft via luke i gavlspiss. Det er gangbart gulv langs mønet, og loftet er besiktiget herfra.

Tilstandsrapport

Det er foretatt sporadiske fuktmålinger i taktro, og det måles tørt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Avviket har ikke ført til skader.

Det er påvist fuktskjolder i taktro rundt pipe, men det måles tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette kan gjøres ved å etablere luftespalter fra gesimser med raftepapp i takfot.

Følg med på taktro rundt pipe ved forskjellige klimatiske forhold. Fuktskjoldene kan ha oppstått før takteking ble skiftet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det er utvendige persienner over nordvendte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har to malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Maling har boblet på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av dørblad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Maling har boblet på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sør- og vestvendt delvis overbygget treterrasse på 40 m2 som også utgjør inngangspartiet. Overbygget del er 23 m2.

Det er rekkverk kledd med liggende spiler med rekkverkshøyde på 81 og 84 cm.

Den er opplagret på vegg og på trestolper og støpte rør i terreng.

Deler av terrassen er av eldre dato, og deler ble utvidet i 2025.

Tilstandsrapport

Rekkverk er fra 2024 og 2025.

📍 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp på to trinn til treterrassen ved hovedytterdør.

📍 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har en utvendig kjellernedgang med støpte vanger og betongtrapp. Det er bindingsverksvegger på støpte vanger og disse er kledd med stående bordkledning. Det er takkonstruksjon av stedsbygget sperretak med undertak av trefiberbaserte plater og takteking av metallplater. Det er en enkel labankdør til kjellernedgangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekkdannelser i støpte vanger.

Det er laget et enkelt endelokk på mønebeslag, og dette er fuktskadet treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på sprekkdannelser. Hvis utvikling oppdages må det gjøres tiltak, og dette kan være ved å grave opp på utsiden av vanger og forankre disse til grunnmur.

Endelokk på mønebeslag bør tilpasses av et beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekkdannelse i støpt vange.



Sprekkdannelse i støpt vange.



Endelokk av fuktskadet treverk.

INNENDIG

📍 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av laminatgulv og gulvbelegg, vegger er kledd med malte plater og tapet, og himlinger er kledd med malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av støpt dekke.

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 stue.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe med lufteløp og to tilknyttede ildsteder i første etasje.

Det er glassplater på gulv under ildsteder.

Sotluke er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Sotluke er skadet

Sotluke har skadet hengsel og lås mangler.

Det er mangelfull størrelse på glassplate foran ildsted på soverom da det anbefales at denne dekker minimum 30 cm forbi ilegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Sotluke må skiftes ut.

Det bør monteres større glassplate under ildsted, eller så kan denne flyttes fremover.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Skadet sotluke.



Riss i pipe i kjeller.



Mangelfull størrelse på glassplate.

⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en uinnredet grovkjeller med betonggulv og murvegger. Det er adkomst til kjeller via luke i gulv i gang med stedsbygget sambatrapp, og utvendig adkomst via kjellernedgang. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Dette er i form av saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Saltutslag på grunnmur.

⚠ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte dører i profilert utførelse. Det er en slett skyvedør.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget mens byggt teknisk forskrift fra 2017 var gjeldende.

Det er fremvist bilder av smøremembran og beskrivelse av arbeider med tettesjikt utarbeidet av utførende håndverker.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger og malt panel av mdf i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk på deler av gulv. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 27 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Iht. tek 17 skal lekkasjevann ledes til sluk. Forhåndsaksepterte løsninger er enten minimum 1:100 fall til sluk på hele gulvet, eller lokalt fall rundt sluk med en vanntett avgrensning ved dør på minimum 15 mm over ferdig gulv.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og smøremembran og baderomsplater med dokumentert utførelse som tettesjikt.

Det er fremvist bilder av smøremembran og beskrivelse av utførelsen av utførende håndverker.

Det er synlig slukmansjett ført under slukets klemring.



Plastsluk, og slukmansjett er synlig ført forbi slukets klemring.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med nedfelt servant og speilskap med lys, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

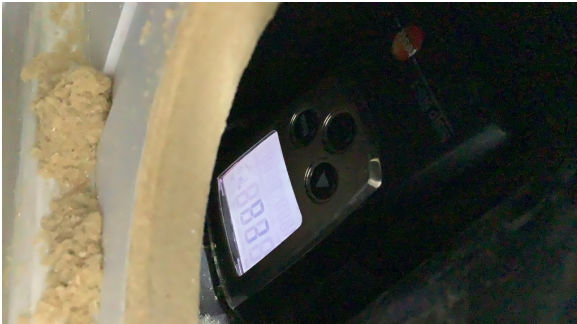
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte og tilluft via lufterist i dørbblad og vindusventil.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Hulltaking, og det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i to vinkler og på frittstående vegg med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredning og flislagte felt mellom benkeplate og overskap. Løsning med integrert induksjonstopp og stekeovn, og avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipens lufteløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør).
Stoppekran og vannfilter er plassert i kjeller.
Enkelte vannrør er isolert, og isolasjon er ikke demontert for undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eventuelt lekkasjevann ledes til kjellerrom uten sluk.
Aldersavviket gjelder enkelte kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Dette kan være ved å etablere sluk i kjellerrom, eller ved å montere lekkasjesikring under varerør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til kjellerrom uten sluk.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad og kjøkken ble skiftet ut i 2017.
Stakeluger er plassert i kjeller og luftenventil for avløp er plassert på loft.

Vurdering av avvik:

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

Aldersavvik gjelder bunnledning.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har to veggmonterte vannkraner, avløp for vaskemaskin og et støpejernsluk 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter, og den er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er et sluk i kjeller, men dette er i annet rom enn varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Iht. gjeldende forskrift skal varmtvannstanker over 1500W tilkobles strøm via bryter eller rundstift, men dette har ikke tilbakevirkende kraft.

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 stue.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygnings sakkyndig 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 hovedsak skjult elektrisk anlegg i første etasje og åpent elektrisk anlegg i kjeller. Det er jordede stikkontakter og sikringsskap med jordfeilautomater og overspenningsvern plassert i vindfang.

Det er opplyst at hele det elektriske anlegget er fra 2017.

Overspenningsvern har løst ut, og disse må skiftes ut.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2017

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?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

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



Overspenningsvern har løst ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG-2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 2018 med fuktspærre på grunnmur mot nord og delvis mot øst og vest. Det er opplyst at det ble gravd ned drenerør og at det ble tilbakefylt i oppgravde områder med drenerende masser. Selger opplyser at det ikke har vært vann i kjeller siden dreneringen mot nord ble skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Aldersavviket gjelder mot sør og delvis mot øst og vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG-2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong. Det ble brukt treullsement som innvendig forskaling for noe isolasjonsverdi.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist enkelte områder med manglende puss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling. Puss må påføres i områder der dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Område med manglende puss.



Skråriss og område med manglende puss.



Innvendig skrå- og horisontalriss.



Innvendig horisontalriss.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Eiendommen har en slakt skrånende 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:

Terrenjustering 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.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har privat vann fra vannverk med vannledning 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.

Tilstandsrapport

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 en en-kamret septikkum i betong med overløp til drenskum. Det er overløp fra drenskum til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen er av en slik alder at sviktende funksjon på infiltrering kan forekomme. Dette kan blant annet fremprovoseres ved en bruksendring som fører til større belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere i himling i første etasje og brannslukningsapparat uten datostempel. Det er en utvendig treterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke røykvarsler i kjeller.

Brannslukningsapparat kan se eldre ut enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres røykvarsler i kjeller.

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 garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73			73	40
Kjeller	67			67	
SUM	140				40
SUM BRA	140				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Andre Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3418 ÅSNES	144	26		0	1853.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Millomvegen 39

Hjemmelshaver

Jørgensen Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 13 km fra Flisa som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra Millomvegen som er en fylkesvei til cirka 60 m privat til boligen. Veivedlikeholdet deles med naboer.

Tilknytning vann

Privat vann fra vannverk.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en slakt skrånende tomt opparbeidet med plen, gruset adkomst og noe villniss.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 3 tinglyste heftelser på eiendommen:

1 bestemmelse om felles vannverk/ledning fra 1973.

1 bestemmelse om veg fra 1977.

1 grensegangssak fra 1991.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

Enkel garasjestandard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold, men støpt plate er noe undergravd mot øst og dette har ført til riss i ringmur og støpt plate.

Beskrivelse

Garasjeuthus oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning, og takkonstruksjon er av stedsbygget sperretak med undertak av armert plast og takteking av metallplater.

Det er dobbel labankdør til garasje og enkle labankdører til boder.

Ett bodrom er kledd med malte plater på overflater.

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
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.11.2016		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.09.2019		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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.