

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åsvegen 19 , 2133 GARDVIK

 NORD-ODAL kommune

 gnr. 51, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 14382-2082

Eiendomsverdi ref nr: ZK6281

Autorisert foretak: Arne Skyrud 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.

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



**Rapportansvarlig**

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# 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

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det må påregnes vedlikehold/oppgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein. Det er noe mose på taket. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfanger v/inngangsparti.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringdagen

Malte trevinduer fra byggeår og 2016 med 2-lags isolerglass. To vinduer i kjellerste har isolerglass fra 2018. Koblet vinduer i bod under terrasse, samt kjellervinduer.

Malt inngangsdør (nyere) med glass i dørblad og terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass

Terrasse v/stue på 40 m<sup>2</sup>, i betongkonstruksjoner. Epoxi behandlet gulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng uten rekkverk. Det mangler beslag på vegg mot gulv.

Takoverbygget inngangsparti på 10 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner.

Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Utelys.

Trapp i terreng v/forstøttningsmur er råttent.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje.

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv m/noe swell, samt knirk og en større gløppe i laminat i gang (TG 2). Vinylbelegg.

Vegger. Malt tynnpanel. Malt panel. Malt mdf. veggplater.

Tak. Tak-ess. Malt slett tak. Malt panel. Malt mdf. takplank.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Vedovn i kjellerstue. Vedovn i gym som ikke er i bruk (bruksforbud).

Feierluke i gym. Sprekk/riss i pipevange i u-etg. Glassfiberstrie på 4 sider av pipe i stue.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i Gym. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

Det er synlig saltutslag og svartesopp på grunnmur i boder og vaskerom. Det er målt fukt.

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, rekkverk og håndlist.

Formpresset dører. Malte fyllingsdører.

Innvendig tak i bod under terrasse er tekket med isopor, samt

betonggulv med sprekker og setningsskader.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2018. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil. Dusjhjørne m/to glassdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom. Vinylbelegg på gulv, malt betongvegger og slett malt tak. Plastvask. Opplegg for vaskemaskin. Høyskap. 200 l varmtvannsbereder. To veggventiler.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som er noe oppgradert i 2018. Melaminbelagte skrog. Malte slette dører og fronter. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri (2018). Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Laminat på gulv, malt mdf. veggplater og slett malt tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Takventil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran. Mangler vannmåler. Stoppekran i vaskerom.

Avløpsrør av plast og soilrør.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, naturlig avtrekk på toalettrom og vaskerom.

To luft til luft varmepumpe fra 2019.

200 l varmtvannsbereder fra 2019, plassert i vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2018. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell.

Drenering fra byggeår.

Betongfundament og grunnmur av antatt betongblokker som innvendig og utvendig er pusset.

Lav forstøttningsmur i plasstøpt betong, som er synlig skjev. Kjetting rekkverk.

Skrående terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Monter rekkverk på utvendig trapp v/terrasse.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

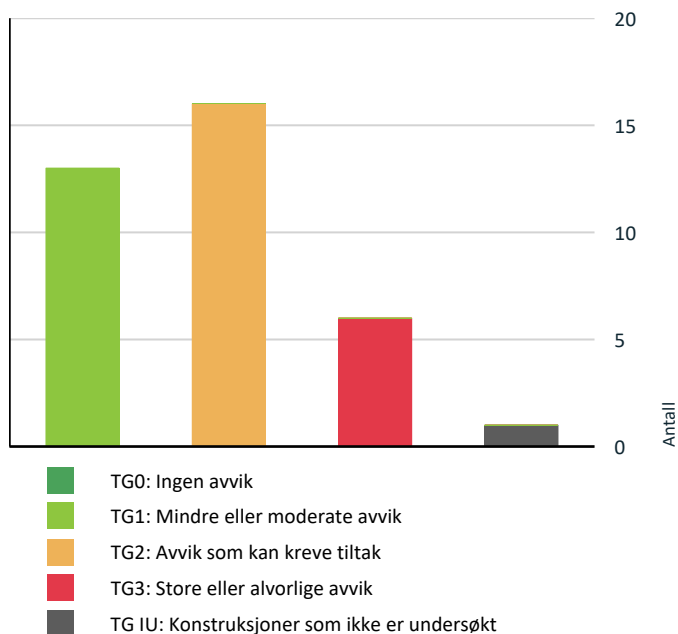
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

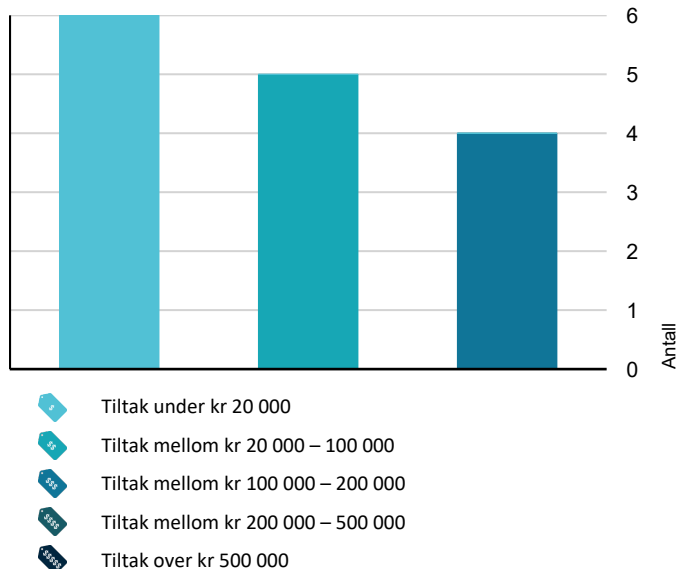
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Spesialrom > 1 - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse 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.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Nytt vindu i kjøkken.
2018	Ombygging	Oppgradert bad.
2018	Modernisering	Ny benkeplate m/kum på kjøkken.
2018	Modernisering	To vinduer med nye glassruter i kjellerstue.
2018	Modernisering	Epoximaling på terrassegulv v/stue.
2018	Ombygging	Oppgradert sikringsskap.
2019	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.
2019	Modernisering	To nye luft til luft varmepumper.
2019	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasse.
2021	Modernisering	- 2026. Malt vegger entre, stue, spisetue og entre,
2025	Modernisering	Utelys v/inngangsdør.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Tak tekket med betongtakstein. Det er noe mose på taket. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfanger v/inngangsparti.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trekledning bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tilrettelegges for bedre tilgang til loftet slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Loftet bør kontrolleres for å avdekke eventuelle avvik, spesielt med tanke på lufting, beslag, pipe og rørgjennomføringer.

Manglende inspeksjon medfører risiko for skjulte skader eller fuktproblemer som kan utvikle seg over tid.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer fra byggeår og 2016 med 2-lags isolerglass. To vinduer i kjellerste har isolerglass fra 2018. Koblet vinduer i bod under terrasse, samt kjellervinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra byggeår, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt inngangsdør (nyere) med glass i dørblad og terrassedør fra byggeår med 2-lags isolerglass

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør og dør til bod under terrasse.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av terrassedør og dør til bod under terrasse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse v/stue på 40 m<sup>2</sup>, i betongkonstruksjoner. Epoxi behandlet gulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng uten rekkverk. Det mangler beslag på vegg mot gulv. Takoverbygget inngangsparti på 10 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Utelys.

### Vurdering av avvik:

- Overgangen mellom balkong/terrasse og yttervegg er utett.

Trapp til terreng ikke fagmessig utført. Store gløpper mellom spiler på rekkverk

### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Påregn ny trapp til terreng, samt nytt rekkverk på terrasse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i terreng v/forstøttningsmur er råttten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må bygges ny trapp.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig overflater med en normal bruksllitasje. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv m/noe swell, samt knirk og en større gløppe i laminat i gang (TG 2). Vinylbelegg.  
Vegger. Malt tynnpanel. Malt panel. Malt mdf. veggplater.  
Tak. Tak-ess. Malt slett tak. Malt panel. Malt mdf. takplank.

# Tilstandsrapport



## TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

### 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.

### 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.



## TC 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Vedovn i kjellerstue. Vedovn i gym som ikke er i bruk (bruksforbud). Feierluke i gym. Sprekk/riss i pipevange i u-etg. Glassfiberstrie på 4 sider av pipe i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Glassfiberstrie bør fjernes på pipeløp i stue.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TC 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i Gym. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

Det er synlig saltutslag og svertesopp på grunnmur i boder og vaskerom. Det er målt fukt.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Det bør påregnes tiltak for å utbedre årsaken til fukt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger, rekkverk og håndlist.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liggende rekkverk med for store åpninger i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tettere rekkverk bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunkt.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpresset dører. Malte fyllingsdører.



## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Innvendig tak i bod under terrasse er tekket med isopor, samt betonggulv med sprekker og setningsskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isopor i tak er brannfarlig. Sprekker og setningsskade i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isopor i tak bør fjernes og betonggulv bør repareres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1 - ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad oppgradert i 2018. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil. Dusjhjørne m/to glassdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og slett malt tak.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 45 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2018

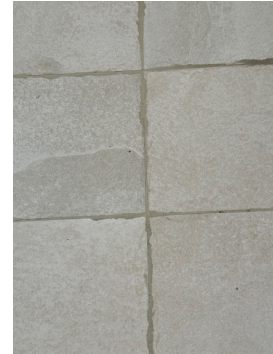
Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

##### 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

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Benk med heldekkende porselensvask, speil, dusjhjørne med to glassdører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



### 1 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er boret hull i vegg. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot bad. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom. Vinylbelegg på gulv, malt betongvegger og slett malt tak. Plastvask. Opplegg for vaskemaskin. Høyskap. 200 l varmtvannsbereider. To veggventiler.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er betong i vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1 - ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning som er noe oppgradert i 2018. Melaminbelagte skrog. Malte slette dører og fronter. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri (2018). Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.



# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over komfyr.



## SPESIALROM

### 1 - ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom. Laminat på gulv, malt mdf. veggplater og slett malt tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Takventil.  
Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vannrette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system samt kobberør på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran. Mangler vannmåler. Stoppekran i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

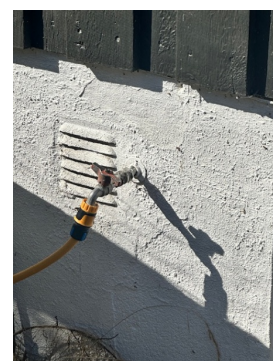
Kobberør fra byggeår er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Mangler vannmåler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på kobberør jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kobberør skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.

Monter vannmåler.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soilrør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken , naturlig avtrekk på toalettrom og vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på toalettrom og vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom og toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

To luft til luft varmepumpe fra 2019.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder fra 2019 , plassert i vaskerom.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier



## 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.*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2018. Ny strømmåler.  
Fiber bredbånd.

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.

**1979**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**I følge eier finnes det samsvarserklæring.**

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, branttilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Eldre el.anlegg som bør sjekkes av elektriker.**

## Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av elektrisk anlegg. Derfor anbefales det på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

### ! TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler utvendig fuktsikring på grunnmur mot veggen. Grunnmur er delvis støpt på fjell.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregn ny drenering av huset.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Betongfundament og grunnmur av antatt betongblokker som innvendig og utvendig er pusset.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000



## ! TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Lav forstøtningsmur i plasstøpt betong, som er synlig skjev. Kjetting rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ! TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrående terreng

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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

Det er ikke foretatt radonmålinger. Monter rekkverk på utvendig trapp v/terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse 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.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

## **Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

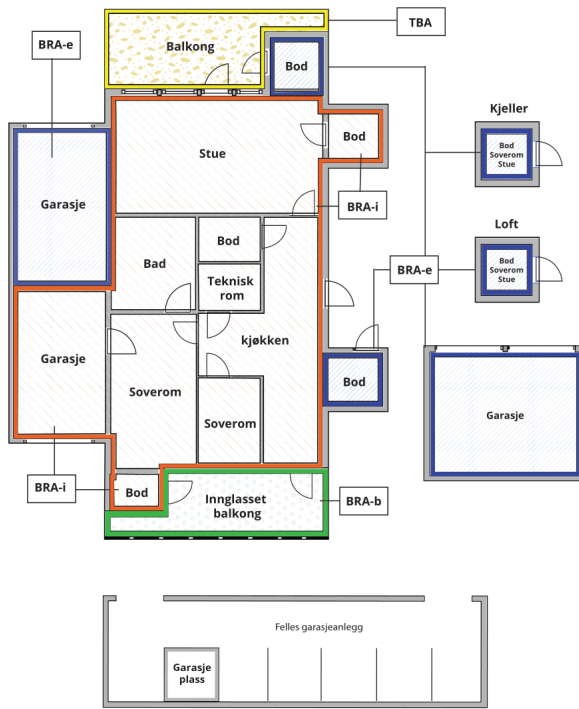
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 - Etasje	90			90	50
Underetasje	67	39		106	
<b>SUM</b>	<b>157</b>	<b>39</b>			<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>196</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 - Etasje	Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Kjellerstue, gym, hobbyrom, bod, bod 2, vaskerom	Bod under terrasse	

## 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
<b>SUM</b>		<b>39</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Malin Helene Wehler Dalbakk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	51	135		0	1324.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Åsvegen 19

### Hjemmelshaver

Dalbakk Malin Helene Wehler

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Åsvegen 19 i Garvik i Nord-Odal. Garvik tettsted har barnehage, barne og ungdomsskole, samt butikk. Til Sand som er kommunesenteret er det ca. 8 km, Gardemoen er det ca. 65 km og til Oslo er det ca. 100 km. Eiendommen ligger nordvest vendt i et etablert boligfelt. Gode solforhold.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er skrående og enkelt opparbeidet og beplantet. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Gode solforhold.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring		Fullverdi		21 540
<b>Kommentar</b>				

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1975

**Kommentar****Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Garasje fundamentert på ringmur av betong. Innvendig gulv av betong (slitt). Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel og liggende panel i gavlspiss. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Snøfangere (over porten), forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el. motor. Elbillader. Innvendig lys.

Betong søyle i bakkant grunnmur, er i dårlig forfattning (ikke bærene, ifølge eier).

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

**Tilbygg / modernisering**

2025    Modernisering    Elbillader

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	08.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	08.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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.