

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ole Dysteruds veg 20, 2100 SKARNES

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 84, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m<sup>2</sup> BRA-i: 250 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.11.2025

Rapportdato: 11.01.2026

Oppdragsnr.: 14382-1997

Referansenummer: BP8283

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Uavhengig Takstingeniør

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med taksteinformet takplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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. Snøfangere på deler av taket.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Utvendig panel skiftet i perioden 2010 - 2019. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert (sagflis) etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Luftig og tørt.

Loftet er kun kontrollert fra takluke.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1995, 2004, 2018 og 2019. Aluminiumsvindu fra 1996 m/2lag isolerglass. Det er kun vinduer i spisestue og ett kjellervindu som er fra 1995 -1996.

El. markise over de fleste vinduer mot syd og vest.

Malt inngangsdør fra 2018 med glass i dørblad og terrassedører fra 1995 og 2004 med 2-lags isolerglass

Terrasse v/spisestue på 11 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. El. markise.

Takoverbygget inngangsparti på 7 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Taklys.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater, med en bruksslitasje som er mindre enn man kan forventet. Mye innvendig overflater, oppgradert i perioden 2022 - 2025. Noe knirk i furugulv i hall m/trapp. Malte lister.

Gulv. Fliser (m/varme i bad 2 etg. samt i kjeller, bod, kjellerstue, gang, klesbod, toalettrom og dusjrom v/badstue). Furu gulv (m/varme i kjøkken, spisestue og hall m/trapp). Lakkert furugulv (m/varme i TV-stue). Malt furugulv.

Vegger. Panel. Malt panel. Slette malte vegger. Malt mdf.vegg plater.

Tak. Malot panel. Panel. Slett malt tak.

Gulv fliser: Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av flisene og bom i deler/hele flisen kan forekomme.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Toløps pipe i teglstein og en enløps pipe i teglstein på utvendig gavlf. Plassbygget åpen peis i kjøkken og plassbygget peis m/glassdør i spisestue. Vedovn i badstue. Feierluke i gang i kjeller.

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i klesboden og i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger, rekkverk og håndlist. Lakkert furu trinn. Det er kun en håndlist.

Malte fyllingsdører. To fløyet dør m/sprosserglass i dørblad.

Formpresset dører. Slett finerte dør.

Garderobeskap i 3 soverom og i gang i kjeller, samt et garderoberom i 2 etg. Tre boder med plassbygde hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

2 etg. Bad bygget av fagfolk. Fliser med varme i gulv, brystning av fliser m/panel over på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badekar m/dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk i tak.

Kjeller. Bad/dusjrom, bygget av fagfolk i 2013. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Dusjhjørne. Mekanisk avtrekk på vegg.

Kjeller. Vaskerom, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv, samt slette vegger og tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate. Benk m/heldekkende stål benkeplate m/nedfelt dobbel vaskekum. Overskap. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder. Vann til vann varmepumpe.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 1995. Malte heltre skrog. Malte heltre fyllingsdører og fronter. Hjørneskap m/glassdør. Heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator over komfyr. Plassbygget åpen peis.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjeller. Toalettrom. Fliser m/varme på gulv, malt mdf. veggplater og malt slett tak. Porselensvask. Frittstående klosett.

Badstue, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv. Garnpanel på vegger og tak. Plassbygget benk i asp. Vedovn. Badstudør i glass.

1 etg. Toalettrom. Fliser på gulv, malt (2023) panel på vegger og tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Panelovn. Veggventil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt noe kobberrør på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på toalettrom i 1 etg. Ingen ventil i toalettrom i kjeller (TG 3). Ventilasjon via luftepipe i vaskerom. Mekanisk avtrekk i kjøkken, bad og dusjrom.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er boret energibrønn til vannbåren varmeanlegg og det er installert bergvarmepumpe - alt i 2021.  
Olje fyrkjele (ikke i drift) plassert i tekniskrom.  
Dobbeltmantlet bereder på 300 l.  
Vannbåren gulvvarme og eldre vegghengte radiatorer (TG 2) for vannbåren varme.  
Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg.  
Fiber bredbånd.  
Brannslukker og røykvarslere i huset. Brannstige på gavel mot nord og syd.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent  
Drenering fra 1990  
Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur og lecasten (tilbygg). Grunnmur er pusset innvendig og utvendig.  
Tilnærmet flatt terreng. Eiendommen ligger i flomutsatt område.  
Vann og avløpsrør er fra ukjent år.  
Nedgravd glassfibertank fra 1995.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Utestue.

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

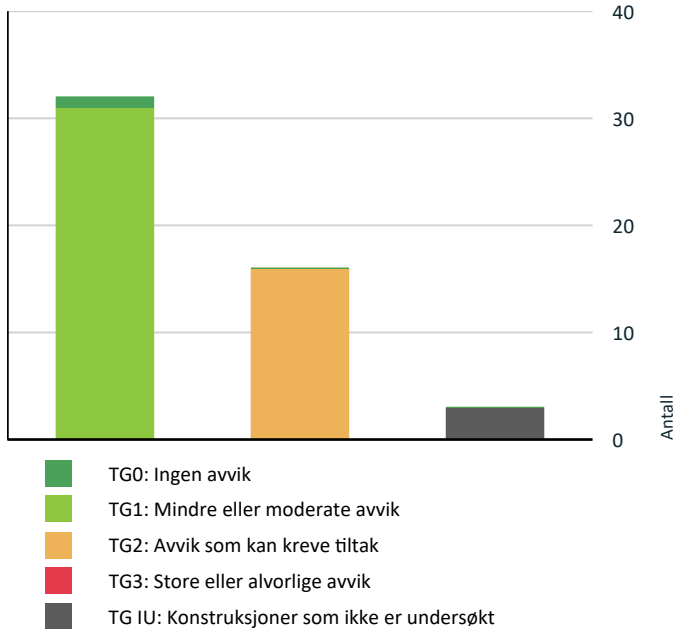
- Det foreligger ikke tegninger

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

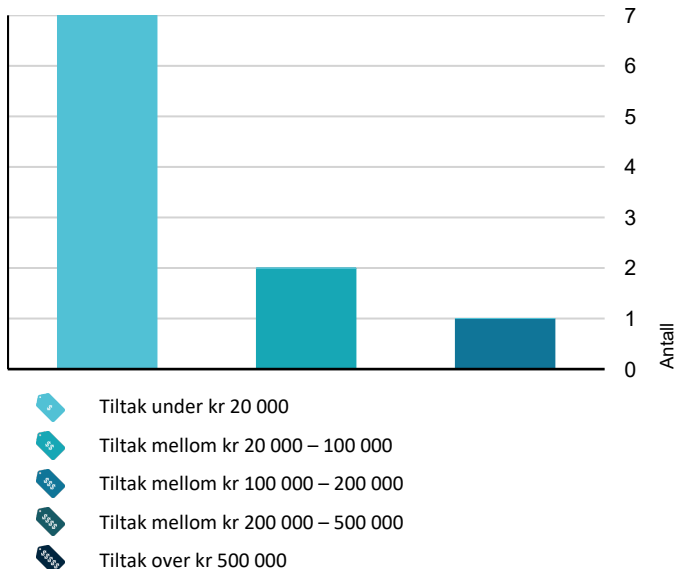
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)


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

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

---

 **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon**

---

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
I følge eier

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

## Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti.
1990	Modernisering	Ny drenering.
1995	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
1995	Modernisering	- 1996 - 2018, vinduer m/2 lag isolerglass.
1995	Modernisering	Terrassedør m/2 lag isolerglass.
1995	Modernisering	Ny 3000 l oljetank i glassfiber.
1996	Modernisering	Nytt kjellergulv og fundamenter.
2004	Modernisering	Oppgradert TV-stue.
2010	Modernisering	- 2019. Skiftet det meste av utvendig panel.
2013	Modernisering	Furugulv i hall m/trapp.
2013	Modernisering	Bygget kjellerstue, matbod, gang, badstue og dusjrom i kjeller.
2013	Modernisering	300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder.
2018	Modernisering	- 2019, vinduer m/3 lag isolerglass.
2018	Modernisering	Ny inngangsdør m/glass i dørblad.
2021	Modernisering	Oppgradert bad i 2 etg.
2021	Modernisering	Boret energibrønn.
2021	Modernisering	Montert varmepumpe til energibrønn.
2022	Modernisering	Malt vegger og tak o hall m/trapp.
2023	Modernisering	Malt toalettrom i 1 etg.
2023	Modernisering	Skiftet vindskider på tak.
2024	Modernisering	Ny motor til markise v/spisestue.
2025	Modernisering	Malt TV-stue.

## UTVENDIG

# Tilstandsrapport

## ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med taksteinformet takplater. 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.

### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



## ! TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Utvendig panel skiftet i perioden 2010 - 2019. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele vegg kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert (sagflis) etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Luftig og tørt. Loftet er kun kontrollert fra takluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Loftet var kun tilgjengelig fra loftluke på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt, beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.  
Lag bedre tilgang til loftet.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1995, 2004, 2018 og 2019. Aluminiumsvindu fra 1996 m/2lag isolerglass. Det er kun vinduer i spisestue og ett kjellervindu som er fra 1995 -1996. El. markise over de fleste vinduer mot syd og vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1995 og 1996.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra 1995 og 1996, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Dører

Malt inngangsdør fra 2018 med glass i dørblad og terrassedører fra 1995 og 2004 med 2-lags isolerglass

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør fra 1995 (spisestue).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av terrassedør i spisestue.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/spisestue på 11 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. El. markise. Takoverbygget inngangsparti på 7 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Taklys.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater, med en bruksslitasje som er mindre enn man kan forventet. Mye innvendig overflater, oppgradert i perioden 2022 - 2025. Noe knirk i furugulv i hall m/trapp. Malte lister.

Gulv. Fliser (m/varme i bad 2 etg. samt i kjeller, bod, kjellerstue, gang, klesbod, toalettrom og dusjrom v/badstue). Furu gulv (m/varme i kjøkken, spisestue og hall m/trapp). Lakkert furugulv (m/varme i TV-stue). Malt furugulv.

Vegger. Panel. Malt panel. Slette malte vegger. Malt mdf.vegg plater. Tak. Malot panel. Panel. Slett malt tak.

Gulv fliser: Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av flisene og bom i deler/hele flisen kan forekomme.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det 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.

# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ⚠ TG 1 Pipe og ildsted

Toløps pipe i teglstein og en enløps pipe i teglstein på utvendig gavl.  
Plassbygget åpen peis i kjøkken og plassbygget peis m/glassdør i spisestue. Vedovn i badstue. Feierluke i gang i kjeller.



## ⚠ TG 1 Rom Under Terreng

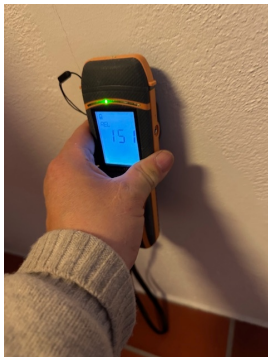
*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er boret hull i utført grunnmur i kjeller i klesboden og i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører. To fløyet dør m/sprosseglass i dørblad.  
Formpresset dører. Slett finerte dør.



## ! TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn,  
rekkverk og håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Malt vanger, rekkverk  
og håndlist. Lakkert furu trinn. Det er kun en håndlist.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

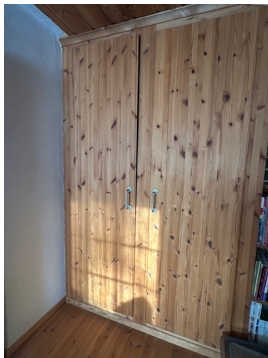
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 3 soverom og i gang i kjeller, samt et garderobeskap i 2 etg. Tre boder med plassbygde hyller.



## VÅTROM

### 2 - ETASJE > BAD

#### Generell

2 etg. Bad bygget av fagfolk. Fliser med varme i gulv, brystning av fliser m/panel over på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badekar m/dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk i tak.

### 2 - ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger m/brystning av fliser med panel over, samt panel i tak.



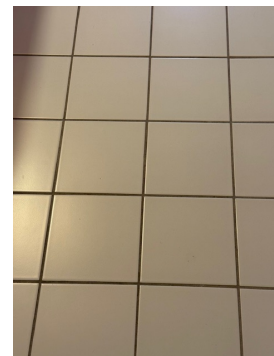
### 2 - ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 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: 2021

Kilde: Eier



### 2 - ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.



# Tilstandsrapport

## 2 - ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask (2021), speil m/overlys, høyskap (2021), frittstående klosett (2021), badekar m/dusjgarnityr (2021).

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu v/badekar m/dusjgarnityr i våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 2 - ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Takmontert elektrisk styrt vifte.



## 2 - ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJELLER > BAD

### Generell

Kjeller. Bad/dusjrom, bygget av fagfolk i 2013. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Dusjhjørne. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel i tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 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: 2013 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

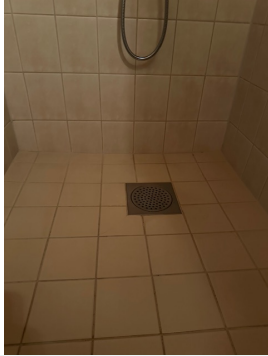
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad i betongkonstruksjoner.

Det er brukt fuktsøker på gulv og vegger, og det er ikke målt unormal fukt.

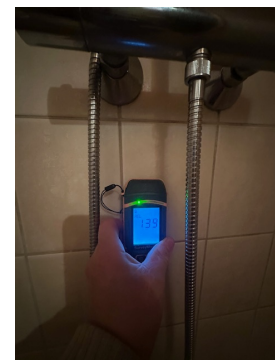
Årstall: 2013 Kilde: Eier

### 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.



KJELLER > VASKEROM

Generell

# Tilstandsrapport

Kjeller. Vaskerom, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv, samt slette vegger og tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate. Benk m/heldekkende stål benkeplate m/nedfelt dobbel vaskeikum. Overskap. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder. Vann til vann varmpumpe.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 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: 2013 Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte vegger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende laminatbenkeplate. Benk m/heldekkende stålbenkeplate m/nedfelt dobbel vaskeikum. Overskap. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder (2013). Vann til vann varmpumpe (2021).

Årstall: 2013 Kilde: Eier



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Veggventil via luftpipe.

#### Vurdering av avvik:

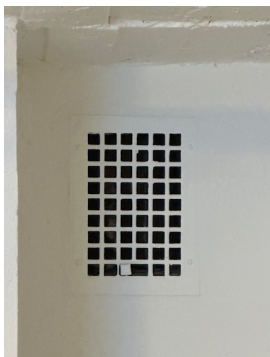
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke foretatt da det er betong i vegger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

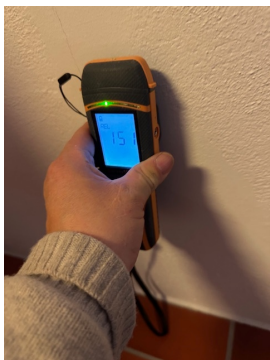
#### Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltagning, er det ikke påvist fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltagning.



## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TGI1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 1995. Malte heltre skrog. Malte heltre fyllingsdører og fronter. Hjørneskap m/glassdør. Heltre eik benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator over komfyr. Plassbygget åpen peis.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TGI1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### 1 - ETASJE > TOALETTROM

#### TGI2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

1 etg. Toalettrom. Fliser på gulv, malt (2023) panel på vegger og tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Panelovn. Veggventil.

Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming av gulvfliser er det mangelfull fylling av lim under 10 - 20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme

Årstall: 2013 Kilde: Eier

## 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



## KJELLER > TOALETTRROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjeller. Toalettrom. Fliser m/varme på gulv, malt mdf. veggplater og malt slett tak. Porselensvask. Frittstående klosett.

Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming av gulvfliser er det mangelfull fylling av lim under 10 - 20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme

Årstall: 2013 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke ventilasjon i rommet

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter mekanisk avtrekk i rommet

Kostnadsestimat: Under 20 000



## KJELLER > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue, bygget av fagfolk i 2013. Fliser på gulv. Garnpanel på vegger og tak. Plassbygget benk i asp. Vedovn. Badstudør i glass.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt noe kobberør på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på toalettrom i 1 etg. Ingen ventil i toalettrom i kjeller (TG 3). Ventilasjon via luftepipe i vaskerom. Mekanisk avtrekk i kjøkken, bad og dusjrom.

### 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 i toalettrom og vaskerom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Varmesentral

Det er boret energibrønn til vannbåren varmeanlegg og det er installert bergvarmepumpe - alt i 2021. Olje fyrkjele (ikke i drift) plassert i tekniskrom.



## TG 1 Varmtvannstank

Dobbelmantlet bereder på 300 l.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme og eldre vegghengte radiatorer (TG 2) for vannbåren varme.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg. 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.  
**1995**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Alle arbeider utført av Hagen og Linstad har 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, 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 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?  
**Nei**

## 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.

# Tilstandsrapport



## TC 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukker og røykvarslere i huset. Brannstige på gavel mot nord og syd.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

### TC 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra 1990

Årstall: 1990 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### TC 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur og lecasten (tilbygg). Grunnmur er pusset innvendig og utvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenforhold

Tilnærmet flatt terreng. Eiendommen ligger i flomutsatt område.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

## TG 1 Oljetank

Nedgravd glassfibertank fra 1995.

Årstall: 1995      Kilde: Eier



# Bygninger på eiendommen

## Utestue.



### Anvendelse

Utestue

### Byggeår

2000

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Kommentar

### Beskrivelse

Utestue i sibirsk lerk, fundamentert på betongpilarer. Betongbelegningsstein i terrenggulv. To tette vegger tekket med panel av sibirsk lerk. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med panel m/over og underligger i sibirsk lerk.

Innvendig er det plassbygget åpen peis.

Det er mindre setninger i bygget og takpanel har begynnende råte.

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



## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1990

### Kommentar

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Beskrivelse

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med lav grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddport med el. motor.

Innvendig er det betonggulv. Isolert bod m/slette vegger og tak. Plassbygget hyller. Låsbar dør.

Utvendig redskapsbod i trekonstruksjoner. Stående utvendig panel. Betong belegningsstein i terrenggulv. Låsbar dør. Plassbygget hyller.

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

## Anneks



### Anvendelse

Anneks

### Byggeår

### Kommentar

Ikke opplyst

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Beskrivelse

Isolert anneks, fundamentert på lecablokker, direkte på terreng. Bjelkelag, bindingsverkskonstruksjoner og tak i trekonstruksjoner. Utvendig malt stående panel. Saltak, tekket med takshingel. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Tre vinduer. Inngangsdør.

Innvendig er det vinylbelegg på gulv, brystningspanel på vegger og panel i tak. Taklys, stikkontakter. Panelovn.

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

# 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 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, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	66			66	
1 - Etasje	98			98	16
Kjeller	86			86	
<b>SUM</b>	<b>250</b>				<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>250</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe		
1 - Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken, bod		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, toalettrom, kjellerstue, gang, badstue, bad, teknisk rom, klesbod, vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Utestue.

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		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

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		53		53	
<b>SUM</b>		<b>53</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Anneks

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		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	231	19
Utestue.	0	15
Garasje	0	53
Anneks	0	9

#### Kommentar

Enebolig I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 7 m2 Og en terrasse v/spisestue på 11 m2.

Garasje

Anneks

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Ivar Fosse	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	84	73		0	1204.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ole Dysteruds veg 20

#### Hjemmelshaver

Fosse Ivar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset er beliggende i Ole Dysteruds veg 20 på Skarnes - i et etablert boligområde inntil Glomma. Gangavstand til skoler, butikker, spisesteder og togstasjon. Avstanden til Kongsvinger er ca. 22 km, ca. 38 km til Jessheim og ca. 75 km. til Oslo

### 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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

### Om tomten

Tomten er beliggende i tilnærmet flatt terreng. Betong belggningsstein på innervei og biloppstillingsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Solrikt område. Eiendommen grenser til Glomma..

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi		12 000
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.11.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	21.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	21.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	21.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	21.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.01.2026	
2	11.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP8283>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon