

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bakkefløyta 61 , 2134 AUSTVATN

 NORD-ODAL kommune

 gnr. 54, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 15.02.2026

Oppdragsnr.: 14382-2037

Referansenummer: QL9380

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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra 2006. Det var snø på taket på befaringsdagen.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Tømmerkasse i 1 etg. på opprinnelig hus fra 1947. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull på tilbygget soverom og entre i 1 etg. samt 2 etg. Stående utvendig malt panel. 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 etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Gulv på deler av loftet. Luftig og tørt. Malte trevinduer fra 1981,1983 og 1990, med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Koblet vinduer fra byggeår i bad 1 etg. og kjeller. Markise over vinduer mot syd,øst og vest. Malt inngangsdør fra 1999 med glass i dørbblad og sikkerhetslenke. Terrassedører fra 2003 og 2006 med 2-lags isolerglass. Kjellerdør fra byggeår (TG 2).

Terrasse v/stue på 22 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Rekkverk m/stående spiler og håndlist. Tett levegg mot øst. Trapp til terreng. Utelys. Stikkontakt. El. markise.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m². i trekonstruksjoner.

Spaltegulv og tett rekkverk. Utelys.

Balkong i 2 etg. v/master soverom på 6 m², i trekonstruksjoner. Tregulv. Tett rekkverk. Det er takpapp på gulv (danner himling over del av stue) , som er tekket med vinylbelegg. Dette er en risikokonstruksjon som bør sjekkes av fagfolk. Påregn ny takpapp. Markise.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre innvendig overflater med en normal bruksslitasje.

Malte lister. Eike gulvlist i 1 etg.

Gulv. Vinylbelegg. Laminatgulv.

Vegger. Panel. Malt panel. Malt tynnpanel. Malt MDF. veggplater.

Slette malte vegger. Malt Glassfiberstrie. Tapet.

Tak. Panel. Slett malt tak. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Enløps pipe i teglstein med peisovn fra 2006 m/glassdør i spisestue. Feierluke i stue.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Det er krypkjeller under stuedel på huset. Det er ikke plast/fuktspærre på terreng. Dårlig ventilering.

Det bemerkes at slike konstruksjoner er risikoutsatt i forhold til fukt og råteskader.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Malt fyllingsdører. Malte glatte dører. Dører m/sprosse glass i dørbblad. Dør m/glass i dørbblad.

Garderobeskap i 3 soverom, samt TV-stue. Potetkjeller med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 etg. - Bad bygget i 1990. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Overskap. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Panelovn. Takventil.

1 etg. - Bad fra 1990. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Porselensvask. Overskap m/speil og overlys. Frittstående klosett. Dusjhjøren v/vindu. Panelovn. Veggventiler.

Vaskerom i kjeller. Malt betonggulv, malt betong vegger og stubbloft tak. Stålvask. Speil. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2006. Melaminbelagte skrog. Hvitlaserte eikedører og fronter. Tre overskap m/sprosse glassdører. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilatorhette over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran. Offentlig og privat vann. Vannmåler og stoppekran i teknisk rom i kjeller.

Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad i 1 og 2 etg. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2021.

200 l varmtvannsbereider fra 2013 , plassert i teknisk rom i kjeller. Elektriske panelovner. Vannpumpe og trykktank..

Sikringskap med automatsikringer fra 2006. Ny strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur. Grunnmur er pusset innvendig.

Lav forstøtningsmur v/inngangsparti i betongstein.

Skrående terreng

Vann rør fra ukjent år og avløpsrør er fra 2003.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det mangler 1 håndlist i trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

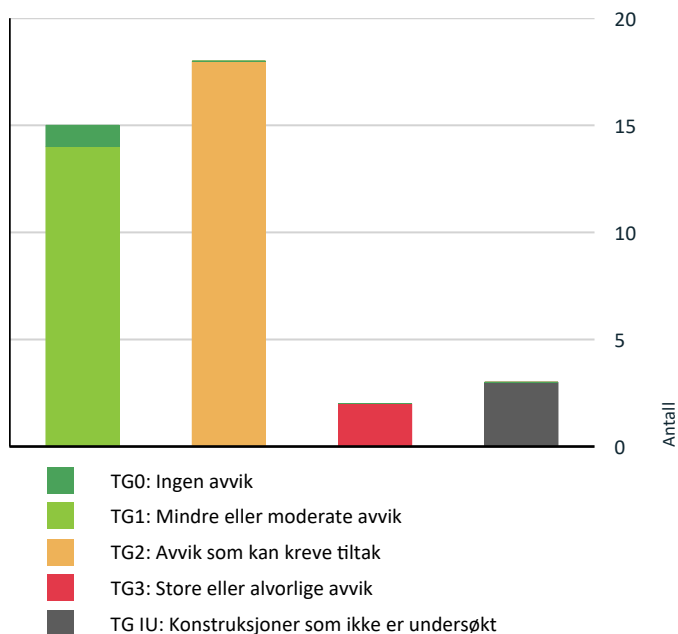
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

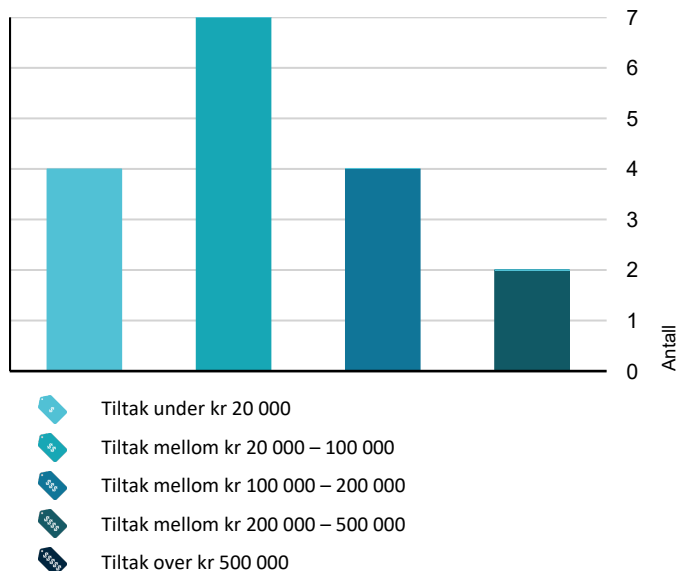
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1947

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Tilbygget soverom i 1 etg. samt tilbygget 2 etg.
1981	Modernisering	- 1983 og 1990 - 2-lags vinduer.
1990	Ombygging	Oppgradert bad i 1 etg.
1990	Ombygging	Oppgradert bad i 2 etg.
1999	Tilbygg	Tilbygget entre.
1999	Modernisering	Ny inngangsdør.
2003	Modernisering	Kommunalt avløp.
2003	Modernisering	Terrassedør i 2 etg.
2005	Modernisering	Borevann.
2006	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2006	Modernisering	Terrassedør i 1 etg.
2006	Modernisering	Ny takstein og beslag.
2006	Modernisering	Peisovn m/glassdør i spisestue.
2006	Modernisering	Oppgradert el.anlegget.
2013	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.
2021	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betongtakstein fra 2006. Det var snø på taket på befaringsdagen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstill: 2006 Kilde: Kontaktperson

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 2 Veggkonstruksjon

Tømmerkasse i 1 etg. på opprinnelig hus fra 1947. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull på tilbygget soverom og entre i 1 etg. samt 2 etg. Stående utvendig malt panel. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Gulv på deler av loftet. Luftig og tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Fuktmerke i undertak v/pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag eller tak.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 1981,1983 og 1990, med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Koblet vinduer fra byggeår i bad 1 etg. og kjeller. Markise over vinduer mot syd,øst og vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Dører

Malt inngangsdør fra 1999 med glass i dørblad og sikkerhetslenke. Terrassedører fra 2003 og 2006 med 2-lags isolerglass. Kjellerdør fra byggeår (TG 2).



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/stue på 22 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Rekkverk m/stående spiler og håndlist. Tett levegg mot øst. Trapp til terreng. Utelys. Stikkontakt. El. markise.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og tett rekkverk. Utelys.

Balkong i 2 etg. v/master soverom på 6 m², i trekonstruksjoner. Tregulv. Tett rekkverk. Det er takpapp på gulv (danner himling over del av stue) , som er teknet med vinylbelegg. Dette er en risikokonstruksjon som bør sjekkes av fagfolk. Påregn ny takpapp. Markise.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Eldre innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
Malte lister. Eike gulvlist i 1 etg.

Gulv. Vinylbelegg. Laminatgulv.
Vegger. Panel. Malt panel. Malt tynnpanel. Malt mdf. veggplater.
Slette malte vegger. Malt Glassfiberstrie. Tapet.
Tak. Panel. Slett malt tak. Tak-ess.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 2 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med peisovn fra 2006 m/glassdør i spisestue.
Feierluke i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og kjellergulv, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innklimaet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TC 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under stuedel på huset. Det er ikke plast/fuktsperre på terreng. Dårlig ventilering. Det bemerkes at slike konstruksjoner er risikoutsatt i forhold til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tresøyler i krypkjeller har høyt fuktnivå og begynnende råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viktig å tekke terreng med plast. Dette er en utsatt konstruksjon. Etabler bedre lufting. Tresøyler bør byttes ut og sikres mot fukt og råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun 1 håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.



TG 1 Innvendige dører

Malt fyllingsdører. Malte glatte dører. Dører m/sprosse glass i dørbblad. Dør m/glass i dørbblad.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i 3 soverom, samt TV-stue. Potetkjeller med plassbygde hyller.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

Generell

2 etg. - Bad bygget i 1990. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Overskap. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Panelovn. Takventil.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Det er noe svell i takplate rundt takventil.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Noe svell i takplate v/takventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takplaten med svell rundt takventilen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen. Ventilrør på loft må isoleres bedre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 90 mm.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinylbelegg oppgraderes, med tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask (m/noe riss i overflaten), overskap, speil m/overlys, høyskap, frittstående klosett , dusjkabinett. Panelovn.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregn en oppgradering

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Takventil.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson



1 - ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

1 etg. - Bad fra 1990. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Porselensvask. Overskap m/speil og overlys. Frittstående klosett. Dusjhjørn v/vindu. Panelovn. 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 og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 - 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.

Årstill: 1990

Kilde: Kontaktperson



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller. Malt betonggulv, malt betong vegger og stubbloft tak. Stålvask. Speil. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

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 og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom i betongkonstruksjoner.

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

Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnaden for utbedring vil inngå i en eventuell totalrehabilitering.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2006. Melaminbelagte skrog. Hvitlaserte eikedører og fronter. Tre overskap m/sprosse glassdører. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt kobberør på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran. Offentlig og privat vann. Vannmåler og stoppekran i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør fra byggeår er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

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



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)

Årstall: 2003 Kilde: Kontaktperson



TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereder fra 2013 , plassert i teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad i 1 og 2 etg. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

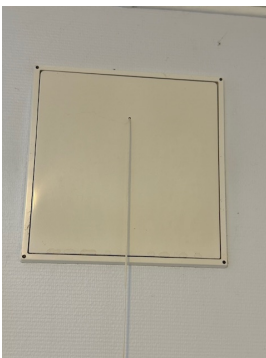
Det er ikke mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Kontaktperson



TG 1 Andre installasjoner

Elektriske panelovner. Vannpumpe og trykktank..

Tilstandsrapport



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.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2006. Ny strømmåler.

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.
2006 Hele el.anlegget er oppgradert i 2006, ifølge kontaktpersoner.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge kontaktpersoner 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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår.

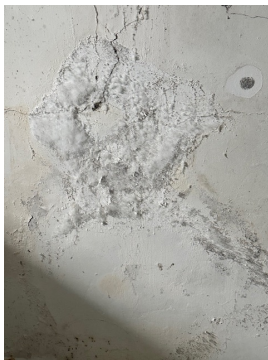
Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og forringelse av kjellerens konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur. Grunnmur er pusset innvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur v/inngangsparti i betongstein.



TG 1U Terrengforhold

Skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann rør fra ukjent år og avløpsrør er fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det mangler 1 håndlist i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

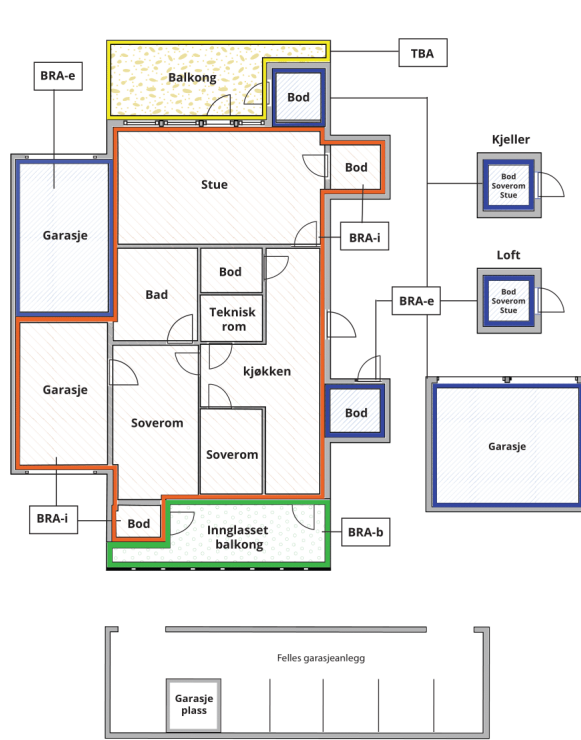
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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 sprenge seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 - Etasje	51			51	6		51
1 - Etasje	72			72	25		72
Kjeller						25	25
SUM	123				31	25	148
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, tv-stue		
1 - Etasje	Entré, gang m/trapp, bad, kjøkken, soverom, spisestue, stue		
Kjeller		Teknisk rom, vaskerom, bod, kryperom	

Kommentar

Kjeller har ikke målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		100		100	
SUM		100			
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, gang 2, lager, vedskåle, bod, snekker bod, redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Tone Solvang Bekken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	54	128		0	2326.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bakkefløyta 61

Hjemmelshaver

Rasen Else, Rasen Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Bakkefløyta 61 på Austvatn i Nord-Odal. Eiendommen grenser til spredt boligbebyggelse samt jordbruksområder. Det er ca.21 km til Skarnes, ca. 30 km til Kongsvinger, ca. 56 km til Jessheim, ca. 77 km til Hamar og ca. 93 km til Oslo. Gode solforhold.

Adkomstvei

"Skogsbil vei", ifølge offentlig kart.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen, samt offentlig vannforsyning via private stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er skrående og er pent opparbeidet og beplantet. Asfaltert innervei og biloppstillingsplass. Nettinggjerde rundt eiendommen. Gode solforhold. Nærhet til Storsjøen. Flott utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
989 100	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi		11 322
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og uthus.

Byggeår

Kommentar

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget er gammelt og er noe varierende vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset og garasje er fundamentert på betongpilarer og støpt plate, direkte på terreng. Uisolert (snekkerbod og lagerrom er isolert) bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående utvendig malt panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein og takplater.

Leddport m/el.motor. Plankedører, samt 8 vinduer.

Garasje m/pulttak og dobbel plankedør. Grus terrenggulv.

Dobbel garasje m/el. leddport. Betonggulv. Vinduer. Taklys og stikkontakter.

Gang mellom dobbel garasje og lager.

Isolert lager rom m/malt furugulv og slette malte vegger og tak. 2 vinduer. Inngangsdør. Taklys.

Vedskåle med grus terrenggulv. Plankedør.

Bod m/plankeggulv og plassbygget skap. Plankedør.

Isolert snekker bod m/sponplategulv og panel på vegger. 2 vinduer. Inngangsdør. Hyller og benker. Taklys og stikkontakter.

Redskapsbod m/grus terrenggulv og pulttak. Dobbel plankedør.

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



Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygget garasje
------	---------	-------------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	14.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	14.02.2026		Gjennomgått	28	Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	11.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	11.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	11.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.