

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Finnholtvegen 181, 2114 DISENÅ

 SØR-ODAL kommune

 gnr. 72, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m<sup>2</sup> BRA-i: 101 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 14382-2076

Eiendomsverdi ref nr: WG1924

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  
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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med takshingel fra 2011. 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 metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel m/liggende panel i gavlspiss. Noe panel er byttet i 2012.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Luftig og tørt. Eldre svertesopp i u-tak mellom to sperrer ca. midt på loftet mot nord.

Vinduer med 3-lag isolerglass og ventil i karm.

Teak inngangsdør med glass i dørbblad. Malte teak terrassedører m/3-lag isolerglass. Terrassedør v/stue er slitt.

Terrasse v/stue på 20 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Levegg mot øst. Utelys. Stikkontakter. Markise.

Takoverbygget inngangsparti. Betongheller på terreng.

Teglsteinsvegg v/inngangsdør med uferdige foger (TG 2). Utelys.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje.

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Skifer fliser.

Vegger. Tapet. Malt tapet. Malt slett vegg. Malt panel. Malt glassfigerstrier.

Tak. Tak-ess.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn i stue. Feierluke i bod. Pipe over tak er utvendig slitt.

Slette finerte dører fra byggeår. Dør med glass i dørbblad mellom entre og gang.

Skyvedørsgarderoeskap fra 2011 i ett soverom. Bod med plassbygde hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Malt vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/nedfelt vask. Overskap m/speildører og overlys. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon gjennom ventil i vinduskarm.

Vaskerom oppgradert i 2016. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Plast vask. Benk med laminat benkeplate. Overskap. Garderoeskap. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereeder.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp. Komfyrvakt.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom, oppgradert i 2011. Skiferfliser m/varme på gulv, malt glassfiberstrier på vegger og tak-ess i tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Mekanisk avtrekk på vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vaskerom. Ute vannkran.

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på kjøkken og toalettrom.

Naturlig avtrekk på bad. Ingen ventilering på vaskerom.

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

200 l varmtvannsbereeder fra 2016, plassert i vaskerom.

Huset elektrisk varmekabler i de fleste gulv - utenom vaskerom, bod og gang. Varmekablene har ukjent virkningsgrad.

Sikringssskap med skrusikringer og 7 automatsikring fra 2016. Ny strømmåler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

Boligen er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate på mark.

Tilnærmet flatt terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Avløp til slamavskiller. Gråvann til offentlig avløp.

Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

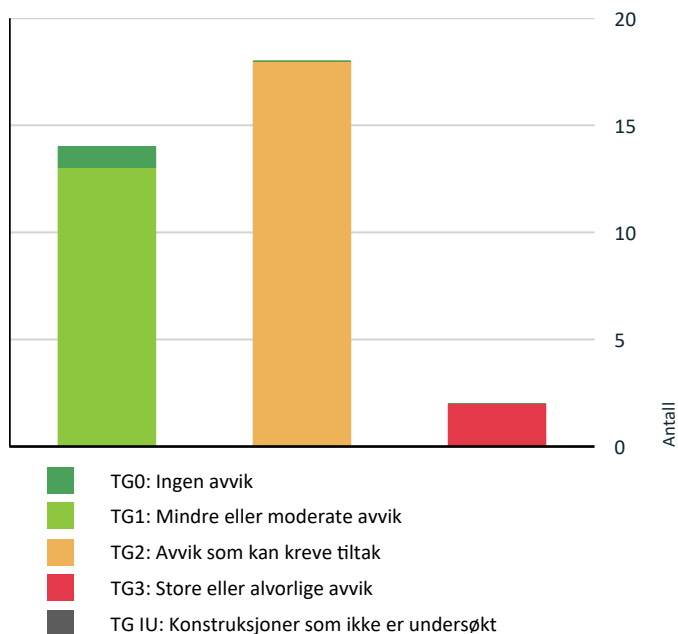
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

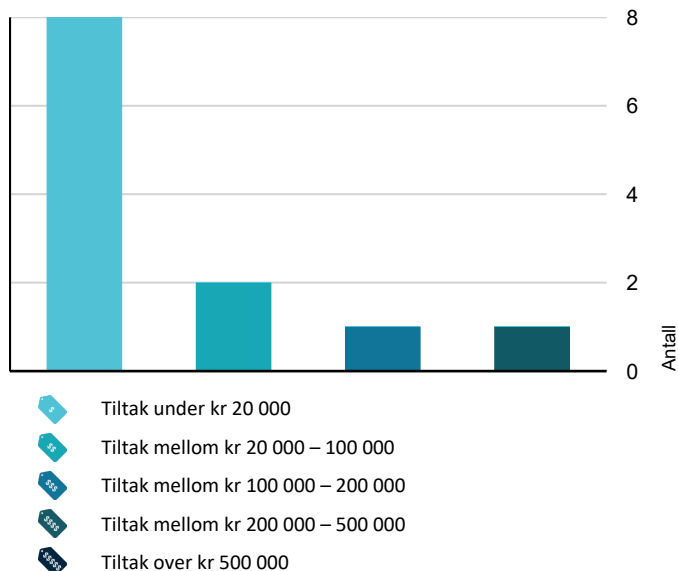
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [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](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1984

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Fliser på gulv i enter og toalettrom.
2011	Ombygging	Oppgradert toalettrom.
2011	Modernisering	Skyvedørsgarderobe i ett soverom.
2011	Modernisering	Ny takshingel.
2012	Modernisering	Noe ny utvendig panel.
2016	Modernisering	Nytt laminatgulv i kjøkken, stue og gang.
2016	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2016	Modernisering	Oppgradert vaskerom.
2016	Modernisering	Ny 200 l varmtvannsbereeder.
2023	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

Tak tekkes med takshingel fra 2011. 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.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel m/liggende panel i gavlspliss. Noe panel er byttet i 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Luftig og tørt. Eldre svertesopp i u-tak mellom to sperrer ca. midt på loftet mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Eldre fuktmerke v/pipe, samt svertesopp i undertak mellom to sperrer mot nord.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 3-lag isolerglass og ventil i karm.

### 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**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Teak inngangsdør med glass i dørblad. Malte teak terrassedører m/3-lag isolerglass. Terrassedør v/stue er slitt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse v/stue på 20 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Levegg mot øst. Utelys. Stikkontakter. Markise.

Takoverbygget inngangsparti. Betongheller på terreng. Teglsteinsvegg v/inngangsdør med uferdige foger (TG 2). Utelys.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig overflater med en normal brukslitasje.  
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Skifer fliser.  
Vegger. Tapet. Malt tapet. Malt slett vegg. Malt panel. Malt glassfigerstrie.  
Tak. Tak-ess.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn i stue. Feierluke i bod.  
Pipe over tak er utvendig slitt.

#### Vurdering av avvik:

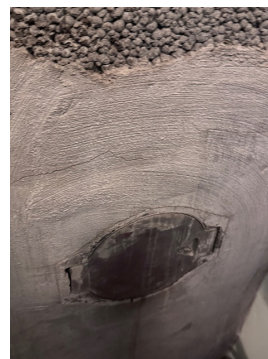
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.

Utvendig har pipa sprekker og noe av utvendig puss er falt av.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Slette finerte dører fra byggeår. Dør med glass i dørblad mellom entre og gang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobeskap fra 2011 i ett soverom. Bod med plassbygde hyller.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeår. Malt vinylbelegg m/oppbrett og varme i golv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/nedfelt vask. Overskap m/speildører og overlys. Dusjkabinett. opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon gjennom ventil i vinduskarm.

### 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 våtzone). 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, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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



### ETASJE > VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom oppgradert i 2016. Vinylbelegg m/oppbrett på golv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Plast vask. Benk med laminat benkeplate. Overskap. Garderobeskap. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder.

**Årstall:** 2016

**Kilde:** Eier

### ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 70 mm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- 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.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Plastvask, opplegg for vaskemaskin, benk m/laminat benkeplate, overskap, garderobeskap, 200 l varmtvannsbereeder. Vannmåler og stoppekran.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres elektrisk styrt avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2016 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

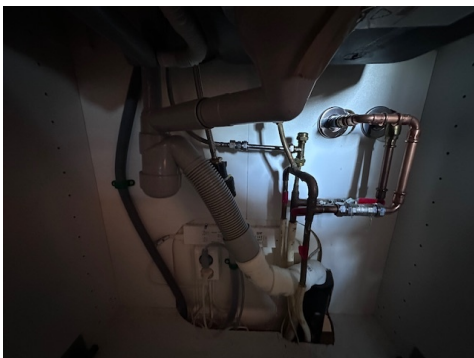
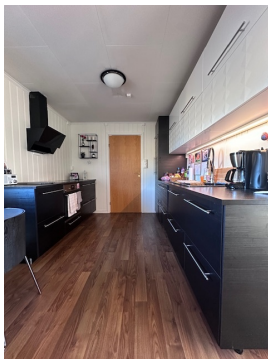
#### TC 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp. Komfyrvakt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



### ETASJE > KJØKKEN

#### TC 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilatorhette montert over platetopp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETROM

#### TC 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom, oppgradert i 2011. Skiferfliser m/varme på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og tak-ess i tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Mekanisk avtrekk på vegg.

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: 2011

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TC 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vaskerom. Ute vannkran.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på kjøkken og toalettrom. Naturlig avtrekk på bad. Ingen ventilering på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

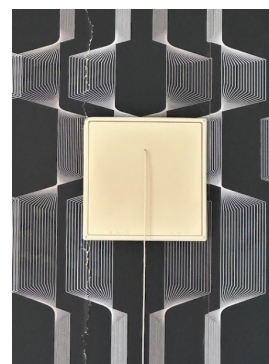
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 0 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder fra 2016, plassert i vaskerom.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TO 2 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Huset elektrisk varmekabler i de fleste gulv - utenom vaskerom, bod og gang. Varmekablene har ukjent virkningsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent virkningsgrad på varmekabler i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvvarmen bør sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer og 7 automatsikring fra 2016. 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 eltilsynsrapport 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.

**1984**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Eldre el.anlegg som bør sjekkes av elektriker.**

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent

## TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate på mark.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur bør pusses utvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

#### Beskrivelse

Avløp til slamavskiller. Gråvann til offentlig avløp. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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 boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	101			101	20
<b>SUM</b>	<b>101</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>101</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, vaskerom, bod		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Ny luft til luft varmepumpe.

## 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		32		32	
<b>SUM</b>		<b>32</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Eva Nordstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	72	88		0	1342.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Finnholtvegen 181

### Hjemmelshaver

Nordstad Eva Irene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset er beliggende i Finnholtvegen 181 på Disenå i Sør-Odal. Et område med spredt eneboligbebyggelse og jordbruksområder. Huset ligger sydvendt i tilnærmet flatt terreng. Kort vei til barnehage. Ca. 6 km til Skarnes som er kommunesenteret, ca. 14 km til Årnes, ca 28 km til Kongsvinger, ca 32 km til Jessheim og ca, 70 km til Oslo.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Slamavskiller. Gråvann til offentlig avløp. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret, samt at det kan bli pålagt koblet til offentlig avløp.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten er beliggende i tilnærmet flatt terreng. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Enkelt opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Rolig og solrikt område.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		10 000
<b>Kommentar</b>				
Estimert				

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1984

**Kommentar****Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

**Beskrivelse**

Garasje fundamentert på betongplate med lav grunnmur. Uisolert, enkel bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel m/liggende panel i gavlsnitt. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.

Vippeport. Inngangsdør. To vinduer.

Garasjen er i dårlig forfatning og det må påregnes en oppgradering.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	19.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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.