

Tilstandsrapport



Enebolig



Barlivegen 13, 2223 GALTERUD



SØR-ODAL kommune



gnr. 61, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 08.11.2025

Oppdragsnr.: 14382-1984

Referansenummer: YE7042

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 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggbygg 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 • 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 © 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 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: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er noe mose på taket. Nye vindskider i 2022.

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

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti. Nye isbord i 2022.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel. Panel i gavl spiss mot øst er ny i 2022.

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.

Fuktmerker i undertak v/pipe og spesielt v/luftepipe. Undertaket var tørt på befaringsdagen.

Vinduer med 3-lag isolerglass og gjennomgående horisontal sprosse. Ventil i karm.

Malt inngangsdør med glass i dørbord og terrassedør med 3-lags isolerglass og horisontale gjennomgående sprosser.

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 42 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Begynnende råte i noen rekkvekspiler.

Delvis takoverbygget inngangsparti (2022) på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget balkong v/master soverom i 2 etg. på 6 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Stående rekkverk m/håndlist.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Overflater i 1 etg. er mye oppgradert i 2012, 2 etg. i 2020 og kjeller i 2023, Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (noe slitt). Malt vinylbelegg. Laminatgulv (m/varme i gang og kjellerstue i kjeller).

Vegger. Malt tapet. Malt brystningspanel. Malt mdf. veggplater.

Tak. Malt panel. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue. Pusset pipe over tak er slitt med synelig riss i puss. Riss i puss på pipe i kjellerstue. Feierluke i kjellerstue.

Ved måling med fuktindikator på innsiden av de utforede veggene i kjeller påvises det fukt over normalen. Det skal bemerkes til dette at vegger under terreng som er utført innvendig med treverk/isolasjon - er meget utsatt for fukt.

Rett trapp med tette opptrinn og repos. Malte vanger, liggende rekkverk og håndlist. Trinn med laminatbelegg. Det er kun 1 håndlist.

Formpresset dører. Malte fyllingsdører. Dør m/sprossglass mellom entre og gang.

Garderobeskap i soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg. fra byggeår som er overflatebehandlet i 2020. Malt vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badekar m/dusjgarnityr. Takventil (ventilator på loft defekt).

Bad i kjeller bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlight. Benk med to vasker. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Badekar m/dusjgarnityr og svingbar dusjvegg i glass. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom i kjeller bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlights. Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin. Overskap. Vegg ventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2012. Melaminbelagte skrog. Malte (2020) fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/glass. Et høyskap. Laminat benkeplate med underlimt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Malte (2020) fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over komfyr.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i tak. Benk m/heldekkende porselensvask (2020). Speil. Frittstående klosett. Tak ventil (koblet til defekt ventilator på loft).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget

Avløpsrør av plast

Defekt felles avtrekksvifte, plassert på loftet. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad i kjeller. Naturlig avtrekk på bad 2 etg. samt toalettrom og vaskerom i kjeller.

200 l varmtvannsbereider fra 2020, plassert under trapp i kjeller.

Luft til luft varmepumpe fra 2019. Elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2023. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.

El.kontroll i 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra 2021.

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er pusset. Når det ble drenert på nytt ble grunnmur utvendig etterisolert.

Tilnærmet flatt terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Del av gym er gjort om til vaskerom.

Dokkestue

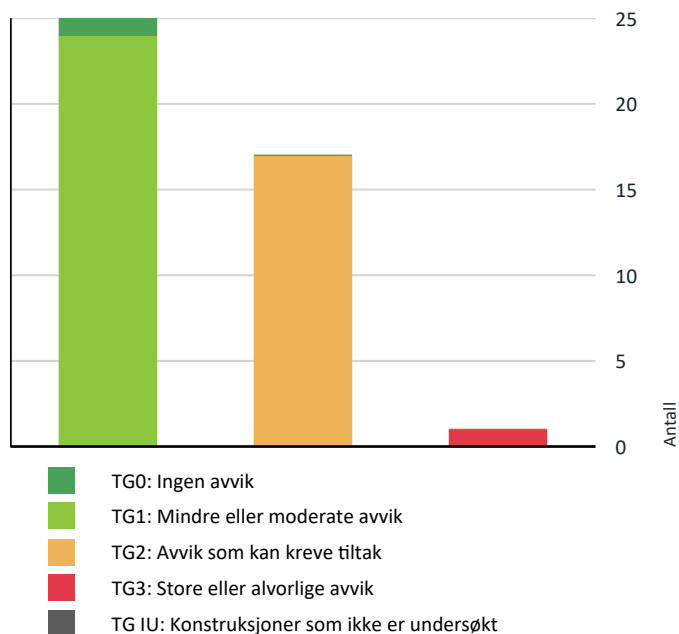
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

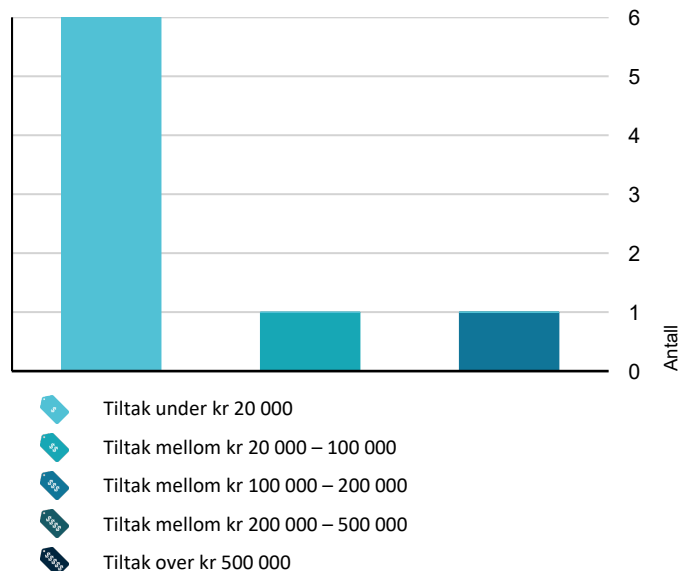
Sammendrag av boligens tilstand

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 > 2 - Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Nytt kjøkken.
2012	Modernisering	Oppgradert 1 etg.
2019	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe.
2020	Modernisering	Malt alle fronter/dører på kjøkkeninnredning.
2020	Modernisering	Nytt benkeskap m/heldekkende servant på toalettrom.
2020	Modernisering	Laminatgulv og maling på vegger i gang og soverom i 2 etg.
2020	Modernisering	Nye formpresset dører i 2 etg. og kjeller.
2020	Modernisering	Malt vegger og tak i bad i 2 etg.
2020	Modernisering	Nye panelovner i 2 etg.
2020	Modernisering	Ny 200 l varmtvannsbereder.
2020	Ombygging	Nytt bad og vaskerom i kjeller.
2021	Modernisering	Drenert huset og utvendig isolert grunnmur.
2022	Modernisering	Nye vindskider og isbord på tak og ny panel på gavl mot øst.
2022	Modernisering	Nytt utvendig inngangsparti.
2023	Modernisering	Nye vinduer i kjeller.
2023	Modernisering	Nye laminatgulv og malte vegger i gang, kontor, kjellerstue og gym i kjeller.
2023	Modernisering	El.kontroll.
2023	Modernisering	Automatsikringer i sikringsskap.
2024	Modernisering	Malt trapper.
2025	Modernisering	Malt vegger i kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Tak tekkes med betongtakstein fra byggeår. Det er noe mose på taket. Nye vindskider i 2022.

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:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vask takstein.



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere over inngangsparti. Nye isbord i 2022.

Vurdering av avvik:

- 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.

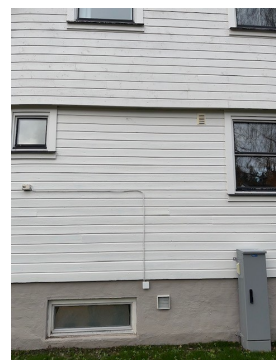
Konsekvens/tiltak

- 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.



TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig malt panel. Panel i gavl spiss mot øst er ny i 2022. 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 etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Fuktmerker i undertak v/pipe og spesielt v/luftepipe. Undertaket var tørt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



! TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lag isolerglass og gjennomgående horisontal sprosse. Ventil i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



! TG 2 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør med 3-lags isolerglass og horisontale gjennomgående sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 42 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Begynnende råte i noen rekkvekspiler.

Delvis takoverbygget inngangsparti (2022) på 5 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget balkong v/master soverom i 2 etg. på 6 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Stående rekkverk m/håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe begynnende råte i rekkverk på terrasse v/stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av rekkverk og bytt spiler med beynnende råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Overflater i 1 etg. er mye oppgradert i 2012, 2 etg. i 2020 og kjeller i 2023, Malte lister.

Gulv. Eikeparkett (noe slitt). Malt vinylbelegg. Laminatgulv (m/varme i gang og kjellerstue i kjeller).

Vegger. Malt tapet. Malt brystningspanel. Malt mdf. veggplater.

Tak. Malt panel. Tak-ess.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

! 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 2 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein med peisovn m/glassdør i stue. Pusset pipe over tak er slitt med synelig riss i puss. Riss i puss på pipe i kjellerstue. Feierluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

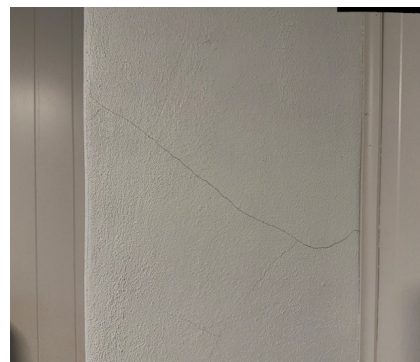
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Utvendig pipe har slitte overflater. Riss i puss på pipeløp i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ved måling med fuktindikator på innsiden av de utforede veggene i kjeller påvises det fukt over normalen. Det skal bemerkes til dette at vegger under terreng som er utført innvendig med treverk/isolasjon - er meget utsatt for fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom hulltagning påvist noe fukt inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Rett trapp med tette opptrinn og repos. Malte vanger, liggende rekkverk og håndlist. Trinn med laminatbelegg. Det er kun 1 håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører. Malte fyllingsdører. Dør m/sproseglass mellom entre og gang.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i soverom.



Tilstandsrapport



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra byggeår som er overflatebehandlet i 2020. Malt vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malt tapet på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Badekar m/dusjgarnityr. Takventil (ventilator på loft defekt).

Vurdering av avvik:

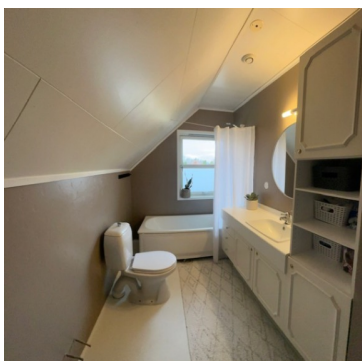
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 - ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD

Generell

Bad bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlight. Benk med to vasker. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Badekar m/dusjgarityr og svingbar dusjvegg i glass. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

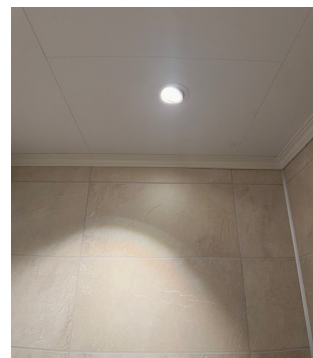
KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess m/downlight i tak.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

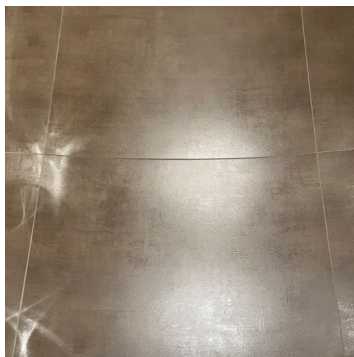
Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm.

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: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med to vasker, speil m/overlys, innebygget klosett, innebygget badekar m/dusjgarnityr og svingbar glassvegg. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

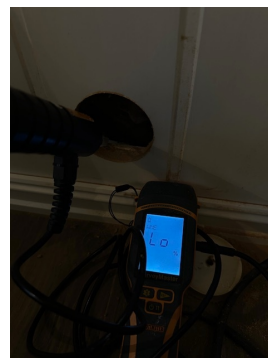


KJELLER > BAD

! 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: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom bygget av fagfolk i 2020. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlights. Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin. Overskap. Vegg ventil.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

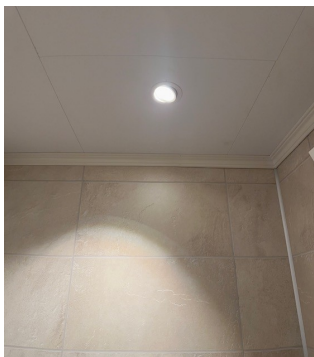
KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess m/downlight i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 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: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende laminat benkeplate m/nedfelt vask. Overskap. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres elektrisk styrt avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2012. Melaminbelagte skrog. Malte (2020) fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/glass. Et høyskap. Laminat benkeplate med underlimt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Malte (2020) fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over komfyr.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over komfyr.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



SPESIALROM

1 - ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i tak. Benk m/heldekkende porselensvask (2020). Speil. Frittstående klosett. Tak ventil (koblet til defekt ventilator på loft). Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberrør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



! TG 2 Avløpsrør

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

Defekt felles avtrekksvifte, plassert på loftet. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad i kjeller. Naturlig avtrekk på bad 2 etg. samt toalettrom og vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på bad 2 etg., toalettrom og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på toalettrom, bad i 2 etg. og vaskerom i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2020, plassert under trapp i kjeller.



! TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2019. Elektriske panelovner, elektrisk varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

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.

Tilstandsgraden 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, oppgradert i 2023. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd. El.kontroll i 2023.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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



! TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 boligen.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er pusset. Når det ble drenert på nytt ble grunnmur utvendig etterisolert.



! TG 2 Terrengforhold

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

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Dokkestue

**Anvendelse**

Dokkestue.

Byggeår**Kommentar**

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Isolert dokkestue, fundamentert på lecastein, direkte på terreng. Bjelkelag, bindingsverk og tak i isolerte trekonstruksjoner. Stående utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Inngangsdør. To vinduer.

Innvendig er det vinylbelegg på gulv og panel på vegger og tak.

Takoverbygget inngangsparti m/spaltegulv og tett rekkverk.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje m/bod i bakkant, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Skillevegg mellom garasje og bod. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddporter. Tre vinduer. Elbillader.

Betongplate er slitt og har noe sprekker/riss. Det kan se ut til at det har vært setning i bygget på langside mot syd.

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



Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Elbillader

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

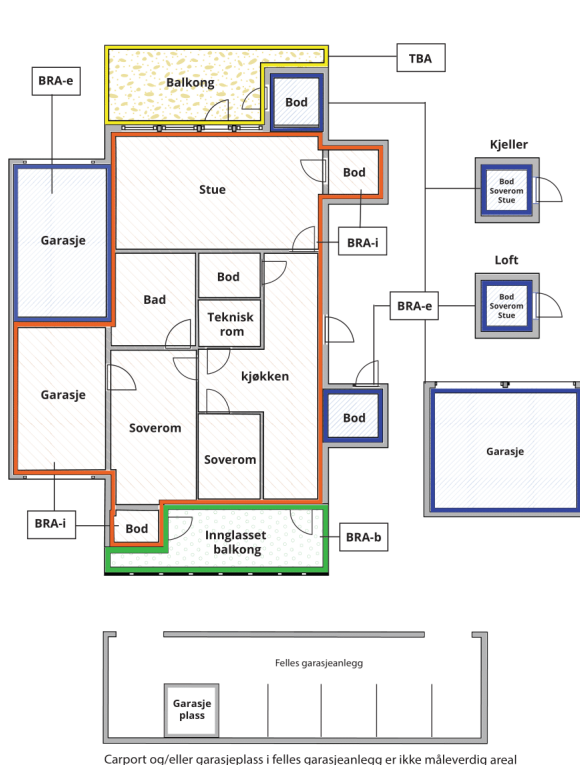
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	39			39	6
1 - Etasje	65			65	47
Kjeller	58			58	
SUM	162				53
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1 - Etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, kontor, kjellerstue, gym, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Del av gym er gjort om til vaskerom.

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

Kommentar: Bla. bad og vaskerom i kjeller, samt automatsikringer i sikringsskap og el.billader.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dokkestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	2
SUM		5			2
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	162	0
Dokkestue	0	5
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig	I tillegg et delvis takoverbygget inngangsparti på 5 m2, en delvis takoverbygget terrasse v/stue på 42 m2 og en takoverbygget balkong v/master soverom i 2 etg. på 6 m2.
Dokkestue	I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 2 m2.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Tonje Gjedtjernet Holen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	61	102		0	1115.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barlivegen 13

Hjemmelshaver

Holen Tonje Gjedtjernet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Barlivegen 13 på Stomperud på Galterud i Sør-Odal kommune. Et mindre, etablert boligfelt. Det er ca.14 km til Skarnes som er kommunesentret, ca.8 km Kongsvinger, ca. 50 km. til Jessheim og ca. 89 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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet og beplantet. Gruset innervei og biloppstillingsplasser. Tujahekk på 3 sider av eiendommen. Gode solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 219 400	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		12 000
Kommentar				
Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	29.10.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.11.2025	

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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 boenheten, men som eier har påvist og/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. 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 befaringsstidspunktet 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/YE7042>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon