

Tilstandsrapport



Enebolig



Holtvegen 39, 2100 SKARNES



SØR-ODAL kommune



gnr. 40, bnr. 233

Sum areal alle bygg: BRA: 372 m² BRA-i: 300 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 14382-1929

Referansenummer: TB2214

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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 fuktøk.

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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 vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med taksteinformet takplater fra 1986. 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.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull.

Stående utvendig beiset panel.

Siden utvendig vegger kun er sjekket fra bakkenivå, er 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 1 etg. og loft. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Ett vindu er fra 2013. Fire vinduer har fått nytt 2-lag isolerglass i 1991.

Teak inngangsdør med sideglass. Kjellerdør. Terrassedører med 2-lags isolerglass

Terrasse v/stue på 38 m². Trekonstruksjon, tekket med spaltegulv. Liggende rekkverk med håndlist. Utelys. Terrassevarmer. Markiser. Rullgardin levegg.

Takoverbygget inngangsparti/terrasse på 10 m². Trekonstruksjon tekket med spaltegulv. Stående rekkverk m/håndlist. Vindu mot nord. Trapp til terreng. Utelys.

Takoverbygget kjellerinngang på 10 m². Terrenggulv tekket med skifer heller.

Takoverbygget balkong i 2 etg. v/loftstue på 5 m² i trekonstruksjoner. Gulv tekket med takpapp. Tett rekkverk. Det er takpapp fra byggeår på gulv (danner himling over bad). Dette er en risikokonstruksjon som bør sjekkes av fagfolk. Påregn ny takpapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.

Malte lister.

Gulv. Fliser (m/varme). Eikeparkett. Furugulv (m/varme i hall). Vinylbelegg (varme i soverom og bibliotek i 1 etg.) laminatgulv (m/varme på kjøkken). Vegg til veggteppe. Betong. Noe knirk i gulv i 2-etg.

Vegger. Panel. Malt panel. Slette malte vegger. Malt strie. Apariko panel. Mexistein. Malt brystningspanel. Malt mdf. veggplater. Betong.

Tak. Malt mdf. takplank. Panel. Tak-ess. Betong.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner mellom kjeller og 1 etg.

Etasjeskiller mellom 1 og 2 etg i trekonstruksjoner.

Det er gjennomført radonmåling i 2018. Alt OK, ifølge eier.

Enløps elementpipe i lecastein med plassbygget peis i stue og peisovn og plassbygget åpen peis i kjellerstue.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i gangen.

Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

Rett trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Lakkert furuvanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Rett trapp med tette opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkere furuvanger, rekkverk og håndlist.

Malte fyllingsdører. Furu fyllingsdører. Dør m/blyglass i dørblad mellom entre og hall.

Skyvedørsgarderobeskap i ett soverom og TV-stue. Garderobeskap i fire soverom og hall. Plassbygde hyller i loft, bod og matbod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, vinyltapet på vegger og tak-ess i tak. Benk med respatex benkeplate. Overskap. Høyskap. To stålkummer. Opplegg for vaskemaskin.

Bad oppgradert i 2012. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap. Speil m/overlys. Høyskap. Dusjkabinett.

Bad. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som er oppgradert i 2000. Melaminbelagte skrog. Folierte fyllingsdører og fronter. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Laminat på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Mekaniskavtrekk i tak.

Toalettrom. Laminat på gulv og panel på vegger og tak. Porselensvask. Overskap m/speildører. Frittstående klosett. Mekaniskavtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Avløpsrør av plast

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

Mekanisk avtrekk på toalettrom, kjøkken og bad i u-etg.

200 l varmtvannsbereider fra 2016, plassert i Gym i u-etg..

Luft til luft varmepumpe fra 2018.

Sikringsskap med skrusikringer. Ny strømmåler. Skult anlegg. Fiber bredbånd.

Brannslukker og røykvarsler i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Beskrivelse av eiendommen

Drenering fra 2019 på østsiden av huset, resten er fra byggeår.
Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig
og utvendig er pusset.
Skrående 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.

Garasje

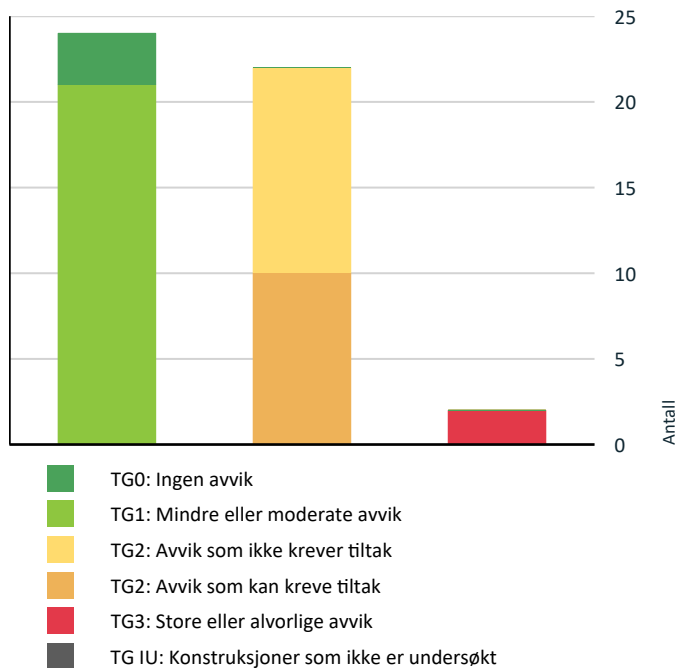
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje m/3 garasjeplasser.

- Det foreligger ikke tegninger

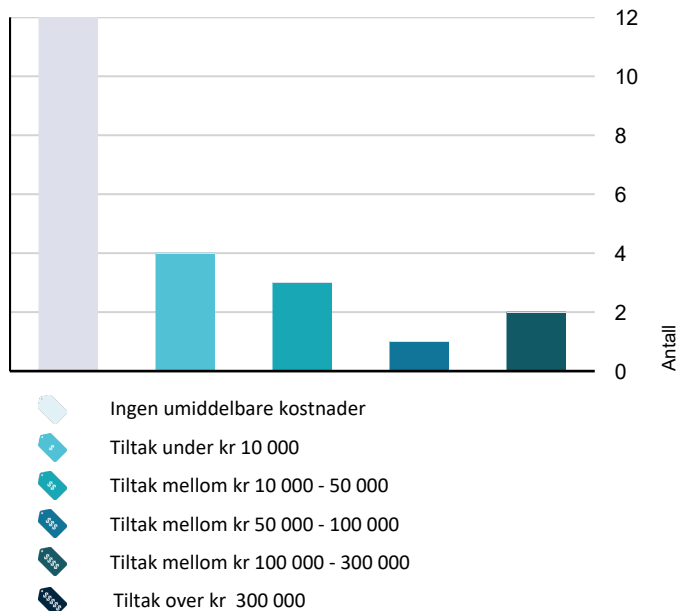
Sammendrag av boligens tilstand

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 > 1 - Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygget 2 etg.
1991	Modernisering	Nytt glass i 4 vinduer i 1 etg.
2000	Modernisering	Oppgradert kjøkken.
2012	Modernisering	Oppgradert bad i 1 etg.
2013	Modernisering	Nytt vindu på ett soverom i 1 etg.
2016	Modernisering	Ny 200 l varmtvannsbereder.
2017	Tilbygg	Utvidet master soverom.
2018	Modernisering	Radon måling - OK.
2018	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2019	Modernisering	Ny drenering mot øst.
2021	Modernisering	Beiset deler av huset.
2022	Modernisering	Ny porselensvask i toalettrom i 2 etg.
2024	Modernisering	Ny benk m/heldekkende vask i bad i 1 etg.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekkes med taksteinformet takplater fra 1986. 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: 1986 **Kilde:** Eier

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig beiset panel.

Siden utvendig vegg kun er sjekket fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befarung, 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 Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2/3 av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaff dokumentasjon på takkonstruksjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Ett vindu er fra 2013. Fire vinduer har fått nytt 2-lag isolerglass i 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår til 1991.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene som er fra byggeår til 1991, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Teak inngangsdør med sideglass. Kjellerdør. Terrassedører med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inngangsdør og terrassedører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse v/stue på 38 m². Trekonstruksjon, tekket med spaltegulv. Liggende rekkverk med håndlist. Utelys. Terrassevarmer. Markiser. Rullgardin levegg.

Takoverbygget inngangsparti/terrasse på 10 m². Trekonstruksjon tekket med spaltegulv. Stående rekkverk m/håndlist. Vindu mot nord. Trapp til terreng. Utelys.

Takoverbygget kjellerinngang på 10 m². Terrenggulv tekket med skifer heller.

Takoverbygget balkong i 2 etg. v/loftstue på 5 m² i trekonstruksjoner. Gulv tekket med takpapp. Tett rekkverk. Det er takpapp fra byggeår på gulv (danner himling over bad). Dette er en risikokonstruksjon som bør sjekkes av fagfolk. Påregn ny takpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/takpapp på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takpapp på balkonggulv. Påregn nytt tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
Malte lister.

Gulv. Fliser (m/varme). Eikeparkett. Furugulv (m/varme i hall).
Vinylbelegg (varme i soverom og bibliotek i 1 etg.) laminatgulv
(m/varme på kjøkken). Vegg til veggteppe. Betong.
Vegger. Panel. Malt panel. Slette malte vegger. Malt strie. Apariko
panel. Mexistein. Malt brystningspanel. Malt MDF. Veggplater. Betong.
Tak. Malt MDF. Takplank. Panel. Tak-ess. Betong.

Noe knirk i gulv i 2 etg.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner mellom kjeller og 1 etg.
Etasjeskiller mellom 1 og 2 etg i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

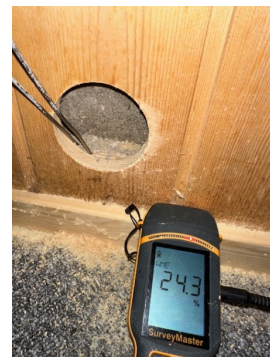
Det er gjennomført radonmåling i 2018. Alt OK, ifølge eier.

! TG 1 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein med plassbygget peis i stue og peisovn
og plassbygget åpen peis i kjellerstue.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Med fuktsøker (på åpne overflater) er det målt fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Rett trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Lakkert furuvanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Rett trapp med tette opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkert furuvanger, rekkverk og håndlist.

Vurdering av avvik:

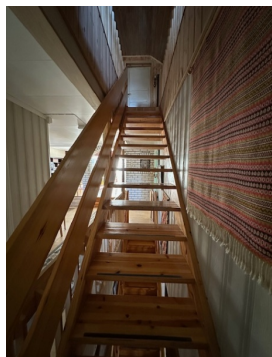
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører. Furu fyllingsdører. Dør m/blyglass i dørblad mellom entre og hall.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderoreskap i ett soverom og TV-stue. Garderoreskap i fire soverom og hall. Plassbygde hyller i loft, bod og matbod.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1 - ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, vinyltapet på vegger og tak-ess i tak. Benk med respatex benkeplate. Overskap. Høyskap. To stålkummer. Opplegg for vaskemaskin.

1 - ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og tak-ess i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 - ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med respatex benkeplate, overskap, høyskap, opplegg for vaskemaskin, stålvask m/to kummer.

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 - ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 - ETASJE > BAD

Generell

Bad oppgradert i 2012. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap. Speil m/overlys. Høyskap. Dusjkabinett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

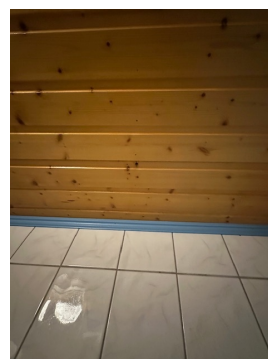
1 - ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og panel i tak.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 20 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran. Kun 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.
Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

1 - ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 - ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask (2024), overskap, speil m/overlys, høyskap, dusjkabinett

Årstall: 2012 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 - 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.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og panel i tak.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, speil m/overlys, dusjhjørne.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.



UNDERETASJE > 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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som er oppgradert i 2000. Melaminbelagte skrog. Folierte fyllingsdører og fronter. Ett høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandeblender. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.



1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



SPESIALROM

2 - ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Laminat på gulv og panel på vegger og tak. Porselensvask. Overskap m/speildører. Frittstående klosett. Mekaniskavtrekk i vegg. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

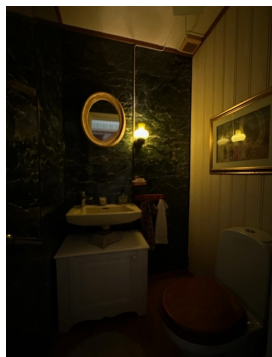


1 - ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Laminat på gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Porselensvask. Frittstående klosett. Mekaniskavtrekk i tak. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk bad og vaskerom i 1 etg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereder fra 2016, plassert i Gym i u-etg..

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TG 2 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 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.

Sikringsskap med skrusikringer. Ny strømmåler. Skult anlegg. Fiber bredbånd.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja El. anlegg fra byggeår.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

Brannslukker og røykvarsler i huset.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2019 på østsiden av huset, resten er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

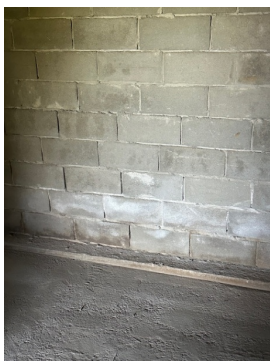
Tilstandsrapport

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.



! TG 0 Terrengforhold

Skrående terreng.

! 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1976

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje m/bod, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående beiset utvendig panel og mexistein i vegg mot øst. Tett skillevegg. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Vippeport. Inngangsdør. 3 vinduer. Utelys. Innvendig garasje er det betonggulv og gipsplater på vegger. Benker og skap. Taklys og stikkontakt. Innvendig bod er det betonggulv m/noe synlig fjell. Slette vegger og tak. Plassbyget hyller. Taklys og stikkontakt. Det er en større sprekk i mexisten vegg. Om våren hender det at det kommer vann inn i bod.

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



Garasje m/3 garasje plasser.



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje m/3 plasser, fundamentert på betongplate med lav betonggrunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående beiset utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater m/takstein utseende. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

3 leddporter, 1 m/el. motor. Vindu. Utelys.

Innvendig er det taklys og stikkontakter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

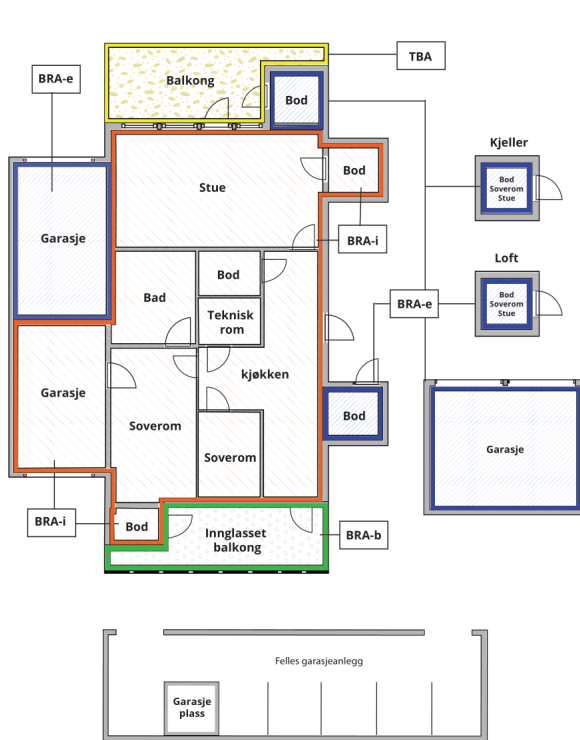
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggtetnisk 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.

Arealer

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	68			68	5
1 - Etasje	122			122	48
Underetasje	110			110	10
SUM	300				63
SUM BRA	300				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Loftstue, Soverom, Soverom, Toalettrom, Loft		
1 - Etasje	Entré, Vaskerom, Hall m/trapp, Bibliotek, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Underetasje	Kjellerstue, Soverom, Matbod, Gang, Bad, Gym, Reskapsbod, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

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 takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje m/3 garasje plasser.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	227	73
Garasje	0	25
Garasje m/3 garasje plasser.	0	47

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 10 m2, en terrasse v/stue på 38 m2, en takoverbygget balkong i 2 etg. på 5 m2 og et takoverbygget inngangsparti i u-etg. på 10 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Aud Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	40	233		0	1745.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holtvegen 39

Hjemmelshaver

Kristoffersen Aud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Holtvegen 39 på Tronbøl-feltet like utenfor Skarnes sentrum. Nærhet til barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt butikker, spisesteder og togstasjon med times avgang til Oslo og Kongsvinger. Det er ca. 22 km til Kongsvinger, ca. 50 km. til Jessheim og ca. 80 km til Oslo. Gode solforhold. Nærhet til flotte tur og fritidsområder.

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

Eiendommen er beliggende i vest skrående terreng. Terrassert tomt som er pent opparbeidet med plen og div. prydbusker, samt litt naturtomt. Asfalt i innkjøring/biloppstillingsplass v/inngangsparti og gruset vei til garasje v/gavl mot nord. Utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Det er høyspentkabel ikke langt fra tomtegrensen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 770 600	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	3006437	Fullverdi		19 000
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 oppstas 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/TB2214>

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