

# Tilstandsrapport



Enebolig



Arnold Rørholts veg 43 , 2114 DISENÅ



SØR-ODAL kommune



gnr. 71, bnr. 329

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 14382-2120

Eiendomsverdi ref nr: DL6596

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



**Rapportansvarlig**

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

## Enebolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. 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 på deler av tak..

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. Huset er malt i 2021.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. På soverom mot vest i 2 etg. er det vindu fra 2019 m/3-lag isolerglass.

Dobbel inngangsdør med glass i dørblad og Yale Doorman låskasse. Dobbel terrassedør med 2-lags isolerglass. Skyve terrassedør m/2-lag isolerglass.

- Takoverbygget inngangsparti på 5 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongplate. Downlights i tak.

- Terrasse på terreng mot vest v/vinterhage på 20 m<sup>2</sup>, og terrasse langs vegg mot nord på ca 20 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Møre Royal (2021) spaltegulv.

- Vinterhage fra 2019, fundamentert på isolert støpt betongplate. Vegger og tak i isolerte trekonstruksjoner. Utvendig malt liggende panel. Betongtakstein. Snøfanger, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vinduer m/2-lag isolerglass. Trekkspill terrassedører i aluminium m/2-lag isolerglass, skyve terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass, samt terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass

Innvendig er det fliser m/varme i gulv. Beiset panel på vegger og malt panel i tak.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige vegger og tak er malt i 2024. Noe løse foger i fliser i hall (TG 2).

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv - skipsgulv, m/varme i 1 etg. Fliser m/varme. Vegger. Malt mdf. veggplater, Malt brystningspanel. Beiset panel. Slette malte vegger.

Tak. Malt panel m/downlights i kjøkken, spisestue, stue og hall m/trapp. Panel. Malt mdf. takplank.

Isolert støpt plate på mark og etasjeskiller i trekonstruksjoner. Enløps elementpipe i lecastein med kleberstein peisovn m/glassdør i stue.

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger. Eiketrinn og

håndlister. Rekkverk av stålrør.

Formpresset dører. Skyvedører mellom hall og kjøkken, samt mellom soverom og bad i 1 etg. Dobbel skyvedør m/sprosserglass mellom hall og stue.

Skyvedørsgarderobeskap med speildører i hall (2024), loftstue og gang i 2 etg. Vaskerom/tekniskrom med plassbygde hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak.

Vaskerom/teknisk rom. Fliser med varme i gulv, slette malte vegger og panel i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/stålvask. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk på vegg.

Bad v/master soverom. Fliser med varme i gulv, fliser og våtromsplater på vegger og lutet panel i tak. Benk med heldekkende granitt benkeplate m/nedfelt vask. Speil. To høyskap. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. To glassdører. Vitrineskap m/glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkumer m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Fliser m/varme på gulv, malt mdf. veggplater og malt panel i tak. Benk med bollevask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Ventil i vinduskarm.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget.

Avløpsrør av plast

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig avtrekk på vaskerom/teknisk rom.

Fyrkjele m/varmtvannsbereder (2019) i vaskerom/teknisk rom. Varmtvannet varmes opp med gass.

Fyrkjele (2019) m/varmtvannsbereder til tappevann.

Vannbåren gulvvarme i 1 etg.

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Skjult anlegg.

Fiber bredbånd. El.kontroll i 2023.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sandholdige masser.

Drenering fra byggeår.

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

Lav forstøtningsmur v/redskapsbod i betongstein. Det er ikke rekkverk.

Tilnærmet flatt terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres rekkverk på forstøttningsmur.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

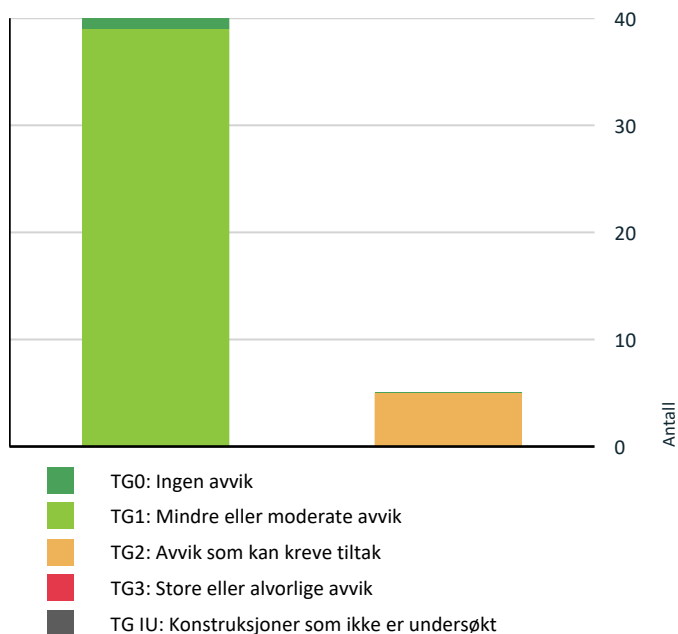
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Carport

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

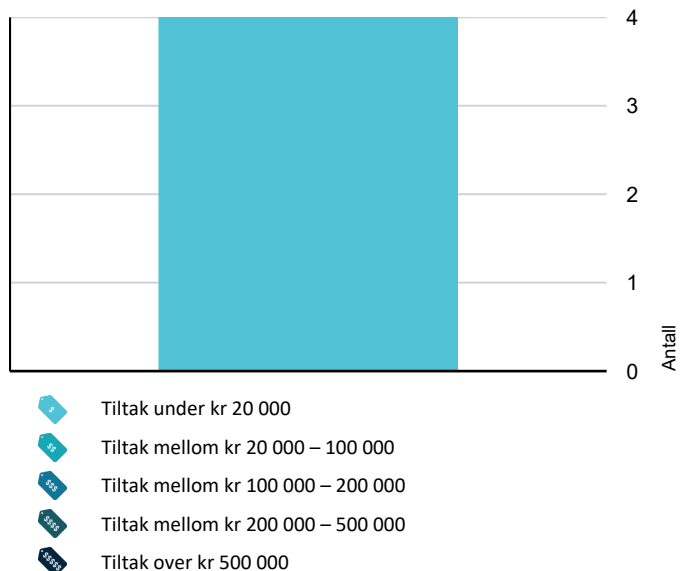
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1 - Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

|      |               |  |
|------|---------------|--|
| 2019 | Tilbygg       | Vinterhage.                              |
| 2019 | Modernisering | Ny gass sentralfyr.                      |
| 2019 | Ombygging     | Oppgradert bad i 2 etg.                  |
| 2019 | Modernisering | Nytt vindu i soverom mpt vest i 2 etg.   |
| 2021 | Modernisering | Malt huset utvendig.                     |
| 2023 | Modernisering | El.kontroll.                             |
| 2024 | Modernisering | Ny el. vifte på bad i 1 etg.             |
| 2024 | Modernisering | Malt de fleste innvendige vegger og tak. |

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. 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.



### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

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

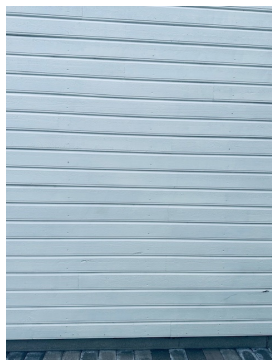


### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. Huset er malt i 2021.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt , beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. På soverom mot vest i 2 etg. er det vindu fra 2019 m/3-lag isolerglass.



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Dobbel inngangsdør med glass i dørbblad og Yale Doorman låskasse. Dobbel terrassedør med 2-lags isolerglass. Skyve terrassedør m/2-lag isolerglass.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

- Takoverbygget inngangsparti på 5 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner, fundamentert på betongplate. Downlights i tak.
- Terrasse på terreng mot vest v/vinterhage på 20 m<sup>2</sup>, og terrasse langs vegg mot nord på ca 20 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Møre Royal (2021) spaltegulv.
- Vinterhage fra 2019, fundamentert på isolert støpt betongplate. Vegger og tak i isolerte trekonstruksjoner. Utvendig malt liggende panel. Betongtakstein. Snøfanger, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vinduer m/2-lag isolerglass. Trekkspill terrassedører i aluminium m/2-lag isolerglass, skyve terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass, samt terrassedør i aluminium m/2-lag isolerglass. Innvendig er det fliser m/varme i gulv. Beiset panel på vegger og malt panel i tak.



## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige vegger og tak er malt i 2024. Noe løse foger i fliser i hall (TG 2).

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv - skipsgulv, m/varme i 1 etg. Fliser m/varme.

Vegger. Malt mdf. veggplater, Malt brystningspanel. Beiset panel. Slette malte vegger.

Tak. Malt panel m/downlights i kjøkken, spisestue, stue og hall m/trapp. Panel. Malt mdf. takplank.



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Isolert støpt plate på mark og etasjeskiller i trekonstruksjoner.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Enløps elementpipe i lecastein med kleberstein peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i stue.

# Tilstandsrapport



Feierluke

## 🚩 TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Svingtrapp med åpne opptrinn. Malte vanger. Eiketrinn og håndlister. Rekkverk av stålør.



## 🚩 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpresset dører. Skyvedører mellom hall og kjøkken, samt mellom soverom og bad i 1 etg. Dobbel skyvedør m/sprosseglass mellom hall og stue.



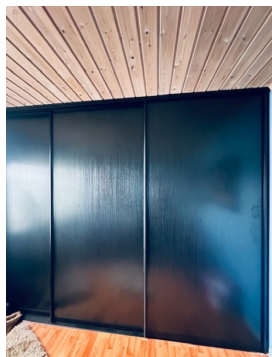
## 🚩 TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobeskap i hall (2024), master soverom, loftstue og gang i 2 etg. Vaskerom/tekniskrom med plassbygde hyller.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad oppgradert i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2 - ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

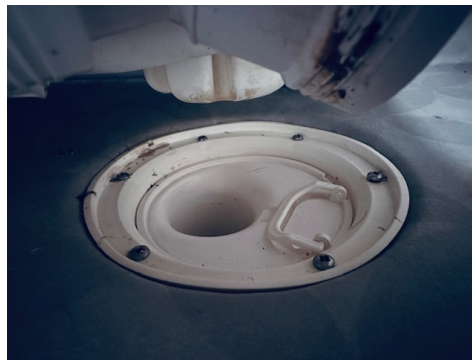


2 - ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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



2 - ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Benk med heldekkende porselensvask, overskap med speildør m/innebygget lys, innebygget klosett , dusjkabinett.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Takmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



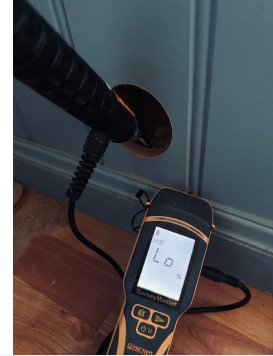
## 2 - ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom. Fliser med varme i gulv, slette malte vegger og panel i tak. Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/stålvask. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk på vegg.

## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte slette vegger og panel i tak.



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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.

# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

To plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte slette vegger.



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benk med heldekkende laminat benkeplate m/ nedfelt stålvaske, opplegg for vaskemaskin. Gass sentralfyr (2019), rør i rør skap, vannmåler og stoppekran.



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### 📍 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1 - ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



## 1 - ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Bad v/master soverom. Fliser med varme i gulv, fliser og våtromsplater på vegger og lutet panel i tak. Benk med heldekkende granitt benkeplate m/nedfelt vask. Speil. To høyskap. Innebygget klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser og våtromsplater på vegger og lutet panel i tak.

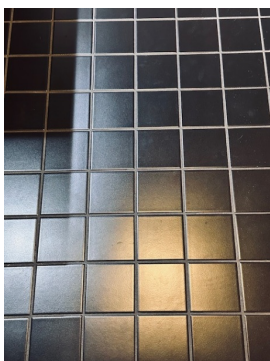


## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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.



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benk med heldekkende granitt benkeplate m/nedfelt vask, speil, to høyskap, innebygget klosett, dusjkabinett.



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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



## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. To glassdører. Vitrineskap m/glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkummer m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.



### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilatorhette over platetopp.



## SPESIALROM

### 1 - ETASJE > TOALETROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom. Fliser m/varme på gulv, malt mdf. veggplater og malt panel i tak. Benk med bollevask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Ventil i vinduskarm.

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

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

##### 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 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig avtrekk på vaskerom/teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom/teknisk rom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom/teknisk rom

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Fyrkjele m/varmtvannsbereider (2019) i vaskerom/teknisk rom. Varmtvannet varmes opp med gass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Fyrkjele (2019) m/varmtvannsbereider til tappevann.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i 1 etg.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. 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?

**Ukjent**

## Inntak og sikringskap

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**

## Generell kommentar

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av sandholdige masser.

### ! TG 1 Fuktsikring og drenering

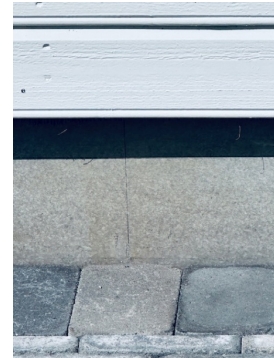
#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

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



### ! TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Lav forstøtningsmur v/redskapsbod i betongstein. Det er ikke rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 0 Terrenghold

#### Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng

### ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres rekkverk på forstøttningsmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 - Etasje     | 75                            |                             |                            | 75  |                                 |
| 1 - Etasje     | 114                           |                             | 16                         | 130 | 40                              |
| <b>SUM</b>     | <b>189</b>                    |                             | <b>16</b>                  |     | <b>40</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>205</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 2 - Etasje | Loftstue, soverom, soverom 2, gang, bad, soverom 3                                     |                             |                            |
| 1 - Etasje | Hall m/trapp, vaskerom/teknisk rom, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue, toalettrom |                             | Vinterhage                 |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Redskapsbod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 22                          |                            | 22  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>22</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>22</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Hems           |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| Etasje 2       |                               | 43                          |                            | 43  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>57</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>57</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hems     |                            |                             |                            |
| Etasje 2 |                            |                             |                            |

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Carport

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 27                          |                            | 27  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>27</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>27</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 15.5.2026 | Arne Skyrud | Takstingeniør |
|           | Ronny Hagen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3415 SØR-ODAL | 71   | 329  |      | 0    | 2404.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Arnold Rørholts veg 43

### Hjemmelshaver

Hagen Ronny

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset er beliggende i Arnold Rørholts veg 43 på Disenå i Sør-Odal. Et område med eneboligbebyggelse langs Glomma. Huset ligger nordvendt i tilnærmet flatt terreng. Kort vei til barnehage. Ca. 6 km til Skarnes som er kommunesenteret, ca. 14 km til Årnes, ca. 28 km til Kongsvinger, ca. 32 km til Jessheim og ca. 70 km til Oslo.

### Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomten er beliggende i tilnærmet flatt terreng helt inntil Glomma. Betong belegningsstein på innervei/biloppstillingsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Hekk langs veg. Solrikt område. Flytebrygge og standrett.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er beliggende i nærhet av jernbanen med periodisk støy.

Eldre lagerskur v/grensen mot vest, er ikke en del av taksten,

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   |
|-------------|------|
| 2 233 700   | 2026 |

## Forsikring

| Selskap          | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Ikke opplyst     |          | Fullverdi |                | 12 000       |
| <b>Kommentar</b> |          |           |                |              |
| Estimert         |          |           |                |              |

# Bygninger på eiendommen

## Redskapsbod

**Anvendelse**

Redskapsbod

**Byggeår****Kommentar**

Ikke opplyst

**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Redskapsbod fundamentert på betongplate med lav lecastein grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.

Teak inngangsdør m/glass i dørblad. Tre vinduer. Utelys.

Innvendig er det plassbygget hyller, taklys og stikkontakter.

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

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2009

### Kommentar

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Beskrivelse

Dobbel garasje m/hems, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Bindingsverkskonstruksjon i tre. Garasjeroms vegger er isolert. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein . Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport med el. motor. Inngangsdør. Fire vinduer.

Innvendig garasjerom. Betonggulv, mdf. veggplater og panel i tak. Rett trapp m/repos til hems. Sikringsskap. Taklys og stikkontakter. Plassbygget benker og hyller.

Hems. Sponplategulv.

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

### Tilbygg / modernisering

2021    Modernisering    Malt utvendig.

## Carport



### Anvendelse

Carport

### Byggeår

2009

### Kommentar

### Standard

Enkel standard for sitt bruk

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Beskrivelse

Carport fundamentert på støpt plate. Vegger i trekonstruksjoner med malt liggende panel på vegger. Saltak i trekonstruksjoner teknet med betongtakstein. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. To vinduer. Innvendig tak m/downlights. Elbillader.

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

### Tilbygg / modernisering

2021    Modernisering    Malt utvendig.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 06.05.2026 |           | Fremvist         | 1     | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 16.05.2026 |           | Ikke gjennomgått | 24    | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 16.05.2026 |           | Gjennomgått      | 6     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 16.05.2026 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Situasjonskart       | 16.05.2026 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.05.2026 |           |
| 2       | 20.05.2026 |           |
| 3       | 20.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.