

Tilstandsrapport



Enebolig



Utgårdsbråtenvegen 17 , 2224 AUSTMARKA



KONGSVINGER kommune



gnr. 59, bnr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 14382-2016

Referansenummer: JF3119

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 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med bølgetakplater fra 1991. I følge eier er undertak og takplater på tilbygg fra 2023 (TG 1). Taket var tekket av snø på befaringsdagen.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Ny pipehatt i 2023, ifølge eier.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon . Stående utvendig malt panel. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er kun kontrollert fra loftluke.

Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG 0). På bad/vaskerom er det et eldre vindu, og i kjeller er det vinduer fra byggeår (TG 2).

Malt inngangsdør fra 2023 med glass i dørblad, samt PVC

terrassedør fra 2023 med sprusser og 2-lags isolerglass.

Takoverbygget terrasse v/stue på 6 m2, i betong og trekonstruksjoner. Betonggulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. trapp til terreng.

Inngangsparti/terrasse på 6 m2 i trekonstruksjoner, bygget i 2024. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Synlige tørkesprekker i stuegulv. Hull i gulv på kjøkken v/soveromsdør (TG2).

Malte lister.

Gulv. Malt furu gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Betonggulv.
Vegger. Malt tynnpanel. Slette malte vegger. Malt tapet. Betong.
Tak. Slett malt tak. Tak-ess.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Enløps pipe i teglstein med vedovn i stue. Feierluke i kjeller.

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

Det er krypkjeller under stuedel på huset. God lufting. Det er ikke plast/fuktsperre på terreng.

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

Rett, bratt trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Ingen håndlist.

Rett trapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Furu vanger og trinn. Det er ikke rekkverk. Kun 1 håndlist.

Formpresset dører. Malt slett dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom bygget i 1991. Bad/vaskerom er noe oppgradert/overflatebehandlet i senere tid. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildør og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil. Panelovn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning som er noe oppgradert i 2023 (TG 1). Melaminbelagte skrog. Malte profilfreste dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr. Komfyrvakt.

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/vaskerom. Ventilator over komfyr på kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2024.

200 l varmtvannsbereder fra 2017 , plassert i teknisk rom.

Huset har elektriske panelovner.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2024. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra 1991

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur fra 1956, samt lettklinkerblokker på tilbygget grunnmur.

Huset ligger i skrående terreng, men tomtent er tilnærmet flat.

Vann og avløpsrør fra ukjent årstall.

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming.

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

EU's vandndirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.

Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

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

[Gå til side](#)

Det mangler håndlister i trapp til 2 etg. og kjellertrapp har ikke rekkverk. Trapp til 2 etg. er meget bratt. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

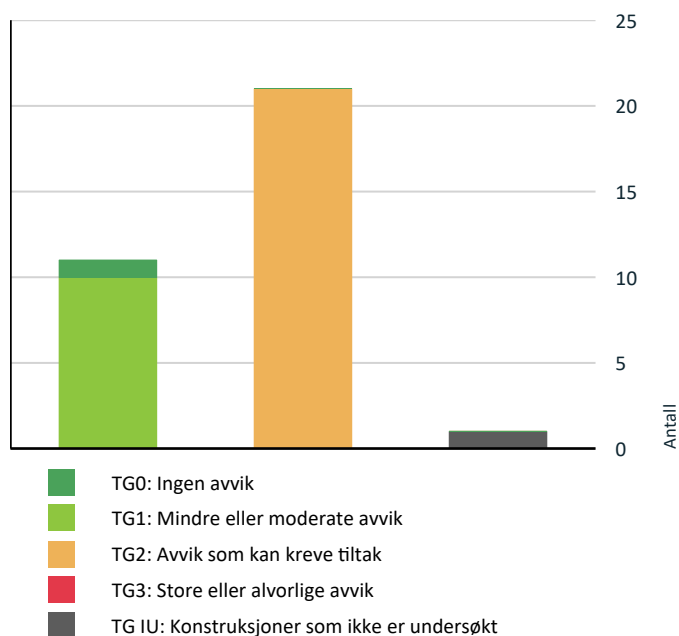
Enebolig

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

Det er kun tegning på tilbygg.

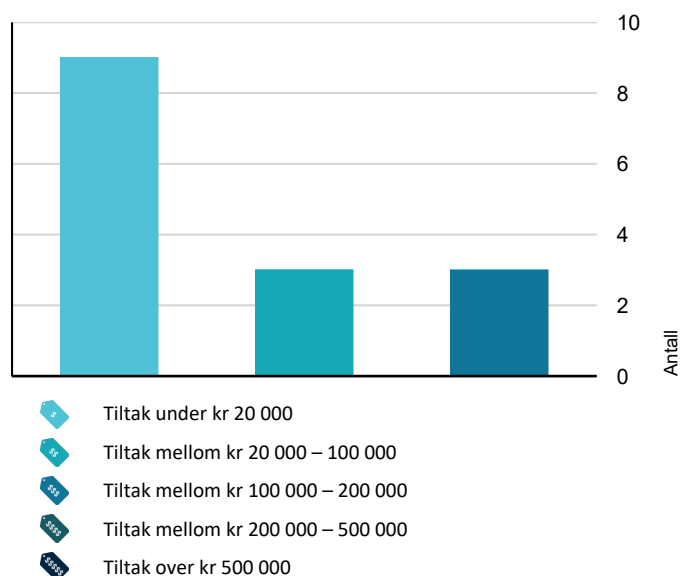
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	Tilbygget gang og bad/vaskerom.
2017	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.
2023	Modernisering	Nytt pipehatt beslag.
2023	Modernisering	Nye vinduer (ikke på bad/vaskerom og kjeller).
2023	Modernisering	Nytt undertak og nye takplater på tilbygg.
2023	Modernisering	Ny inngangsdør og terrassedør.
2023	Modernisering	Nye veggoverflater i alle soverom samt gang i 2 - etg.
2024	Modernisering	Oppgradert sikringsskap og noen nye ledninger, ifølge eier.
2024	Tilbygg	Ny terrasse/inngangsparti.
2024	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe.
2024	Modernisering	Komfyrvakt.
2025	Modernisering	Beiset inngangsparti og trapp til terrasse.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med bølgetakplater fra 1991. I følge eier er undertak og takplater på tilbygg fra 2023 (TG 1). Taket var tekket av snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Ny pipehatt i 2023, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon . Stående utvendig malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Loftet er kun kontrollert fra loftluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Det er plast mot undertak v/loftluke.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Fjern plast mot undertak på loft. Fuktmerker v/pipe er fra før det ble montert nytt pipebeslag (2023), i følge eier.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG 0). På bad/vaskerom er det et eldre vindu, og i kjeller er det vinduer fra byggeår (TG 2).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i bad/vaskerom fra 1991 og kjellervinduer bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vindu i bad/vaskerom og i kjeller, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Malt inngangsdør fra 2023 med glass i dørblad, samt PVC terrassedør fra 2023 med sprosser og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse v/stue på 6 m2, i betong og trekonstruksjoner. Betonggulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. trapp til terreng.

Inngangsparti/terrasse på 6 m2 i trekonstruksjoner, bygget i 2024.

Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.



Tilstandsrapport

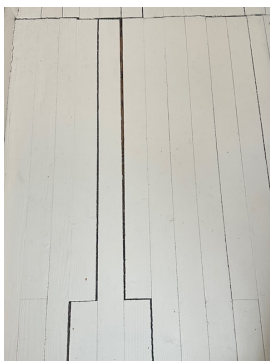


INNENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Synlige tørkesprekker i stuegulv. Hull i gulv på kjøkken v/soveromsdør (TG2). Malte lister.

Gulv. Malt furu gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Betonggulv.
Vegger. Malt tynnpanel. Slette malte vegger. Malt tapet. Betong.
Tak. Slett malt tak. Tak-ess.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller 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.

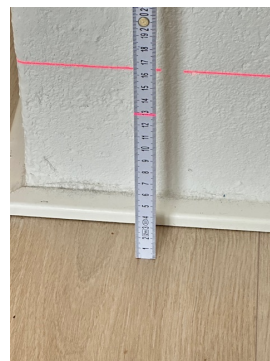
Hvis du skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulv, og tar ikke hensyn til :

-Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
-Bytte av overflater.

-Endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med vedovn i stue. Feierluke i kjeller.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

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

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Rett, bratt trapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Ingen håndlist. Rett trapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Furu vanger og trinn. Det er ikke rekkverk. Kun 1 håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk på trapp til kjeller og det mangler håndlist i trapp til 2 etg. og kjeller. Veldig bratt trapp til 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper må monteres på trapp til 2 etg. På trapp fra 1 til kjeller må det monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører. Malt slett dører.



VÅTROM

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom bygget i 1991. Bad/vaskerom er noe oppgradert/overflatebehandlet i senere tid. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildør og overlys. Frittstående klosett. Duskabinett. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil. Panelovn.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Takplater med noe synlig eldre fuktskade. I følge eldre takst så er dette en lekkasje som er utbedret.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

Takplate med eldre fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I følge eldre takst så er lekkasjen tette.



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er sprekk i skjøt i hjørne på vinylbelegg v/klossett. Gulvbelegg bør også tettes med silicon fugemasse rundt rør som går gjennom belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett rundt rør v/gulvbelegg og mindre sprekk i hjørne v/klosett.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og vinylbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap m/speil dør og overlys, frittstående klosett, dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1991

Kilde: Andre opplysninger



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning som er noe oppgradert i 2023 (TG 1). Melaminbelagte skrog. Malte profilfreste dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr. Komfyrvakt. Det er et mindre hull i gulv v/soveromsdør (TG 2).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et mindre hull i gulv v/soveromsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.



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.



TG 2 Avløpsrør

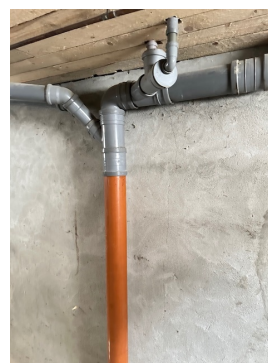
Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad/vaskerom. Ventilator over komfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Monter mekanisk avtrekk på bad/vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



! TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2017 , plassert i teknisk rom.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



! TG 1 Andre installasjoner

Huset har elektriske panelovner.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2024. Ny strømmåler. 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.
1956
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge eier finnes det samsvarserklæring på det som er gjort i 2024.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ## Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 1991

Årstill: 1991 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Påregn ny drenering av huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur fra 1956, samt lettklinkerblokker på tilbygget grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Terrengforhold

Huset ligger i skrående terreng, men tomtent er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Septiktank

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedringer, eller tilkoblet offentlig avløp.

EU's vanddirektiv pålegger norske kommuner å sørge for at alle private avløpsanlegg tilfredsstiller visse krav.

Hvilken løsning som må velges avhenger av blant annet av grunnforholdene på den enkelte eiendom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 befaringsstidpunktet.

Det mangler håndlister i trapp til 2 etg. og kjellertrapp har ikke rekkverk. Trapp til 2 etg. er meget bratt. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

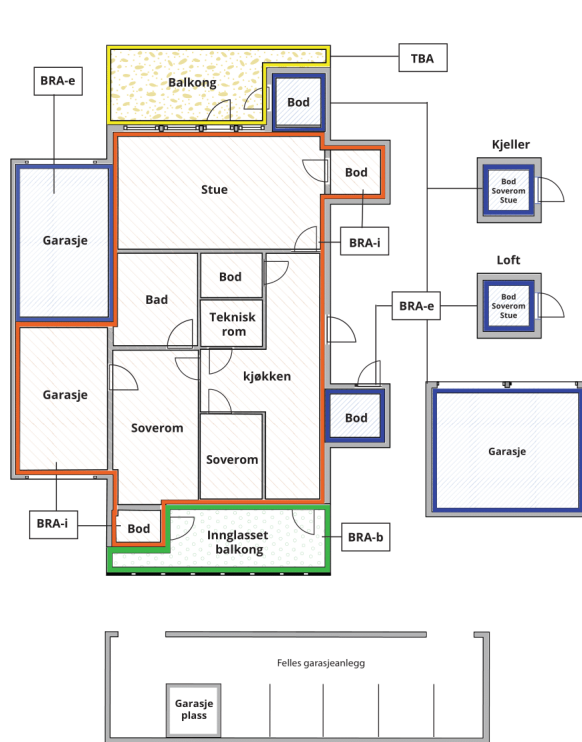
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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	21			21	
1 - Etasje	60			60	12
Kjeller	32			32	
SUM	113				12
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
1 - Etasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue, gang kjellertrapp.		
Kjeller	Trapperom, teknisk rom, kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun tegning på tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Celina Remme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	59	165		0	1184.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Utgårdsbråtenvegen 17

Hjemmelshaver

Remme Celina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen er beliggende i Utgårdsbråtenvegen 17 , ca. 9 km fra Austmarka tettsted. Eiendommen grenser til områder som i hovedsak består av spredt eneboligbebyggelse og med skog og landbruksarealer. Det er ca. 36 km til Kongsvinger som er kommunesentret. Østvendt terrasse.

Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. Vannmengde og kvalitet er ikke dokumentert.

Tilknytning avløp

Septiktank med sand infiltrasjonsgrøft. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er enkelt opparbeidet med gressplen og div. prydbusker. Gruset innervei og biloppstillingsplass.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
502 600	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		8 000
Kommentar				
Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.01.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	06.01.2026		Fremvist	22	Nei
Egenerklæringsskjema	10.01.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	06.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	06.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.