

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvistvegen 6 , 2240 MAGNOR



EIDSKOG kommune



gnr. 60, bnr. 813

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 13377-1862

Referansenummer: DV3004

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst



MELbygg
TAKST



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.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Lars Oskar Melbye

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Idehus av modell Falketind. Tradisjonell bolig bygget etter nye byggeforskrifter TEK17. "Vinkelformet" m/valmet tak pluss overbygg for entre og terrasse.
Fundamentert med ringmur og isolert plate på mark. Samt søylefundamenter for entre/uteplass.

Yttervegger opplyst i 198+48mm bindingsverk fylt med mineralull. Utvendig kledd med malt liggende falset panel.
Vinduer og terrassedører i hvitmalt karm/rammer med isolerglass. Terrassedør i lik utførelse fra stuen. Isolert hvitmalt entredør m/3-lags glass.
Valmtakkonstruksjon av selvbærende W-takstoler utvendig teknet med betongtakstein. Renner, nedløp, beslag og nødvendige snøfangere i lakkert stål. Takstige. Takkonstruksjon opplyst isolert med ca. 50cm innblåst trefiberisolasjon.
TERRASSER:
Stue- og entreterrasse i impregnert spaltegulv. Større deler overbygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige vegger i bindingsverk med isolasjon. Fabrikkmalte formpressede innerdører m/flat terskel. Profilerte lister.
GULV: Flislagt vindfang samt våtrom. Ellers laminat (Alloc).
VEGGER: Malte platekledninger (opplyst av type: Hunton proff vegg). Flismønstrede baderomspaneler på vaskerom og fliser på bad.
HIMLING: Takess. Downlights i bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD: Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr (mosaikkulv i dusjnisje). Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speilskap.
VASKEROM: Innredning m/opplegg for vaskemaskin, tørketrommel samt rustfritt vaskekar. Rommet inneholder også tekniske installasjoner som VV-bereder, fordeling vann/gulvvarme, ventilasjon/varmepumpe, vannmåler, sentralstøvsuger etc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Vinkel kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, folierte skrog og laminat benkeplater m/nedfelt dobbel rustfri kum. Kitchen board mellom over- og underskap. Integrerte hvitevarer; stekeovn, koketopp (ny 2023), oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator i overskap. Komfyrvakt og elektronisk vannstopventil.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC: Gulvstående toalett og servantinnredning m/underskap og speil. Flislagt gulv, malte veggplater og takess himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING: Boligen oppvarmingssystem består av vannbåren gulvvarme samt ventilasjon i hele boligen. Vannet/tilluft varmes av en varmepumpe som i tillegg til strøm, gjenvinner varmen fra avtrekksluften.
VENTILASJON: Boligen har et moderne ventilasjonsanlegg med

varmegjenvinning.

RØR: Moderne rør-i-rør system. Sluk og avløpsrør av plast.

Vannfordelingsskap m/drenering plassert i vaskerom.

EL: Sikringsskap med moderne automatsikringer. Skjult el anlegg.

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Kun enkle riss grunnriss på situasjonsplan (ifbm. melding unntatt søknadsplikt).

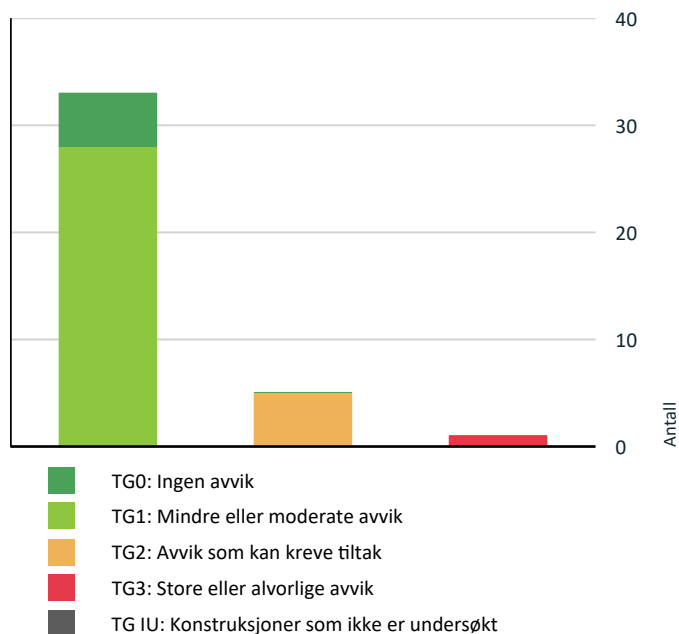
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Kun enkle riss grunnriss på situasjonsplan (ifbm. melding unntatt søknadsplikt).

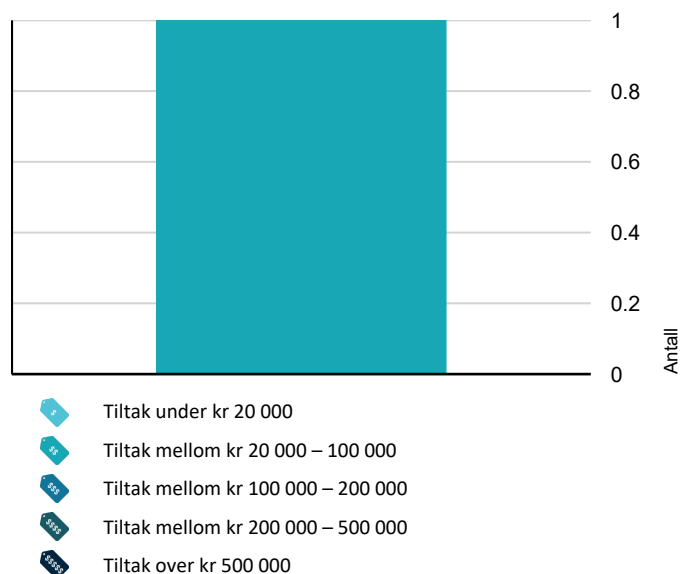
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
God/moderne boligstandard

Vedlikehold
Godt/kun ca. 5år.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp, beslag og snøfangere i lakkert stål. Takstige. Nedløp på mark, men uten kjeller og sandgrunn vurderes det fungerende uten bortledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kun snøfangere over inngangspartier. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg iht. TEK17 (noe som tilsier rundt hele huset).

Det er påvist takstige, men det er registrert/foreligger et avvik fra feier: Mangler takstige/trinn frem til pipe

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Evt. manglende taktrinn/plattform må undersøkes nærmere mot feiers krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger opplyst i 198+48mm bindingsverk fylt med mineralull. Utvendig kledd med malt liggende falset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er utlektet, men det er en horisontal lekt i bunn som blokkerer luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vil dette være fungerende, men optimalt bør det etableres utlufting i bunn av panel.

Tilstandsrapport

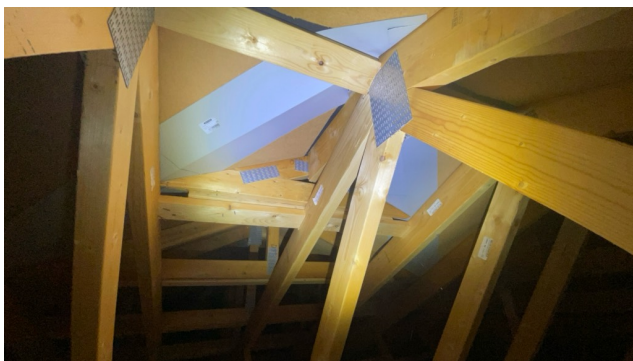


Utlufting i bunn av utlektning blokkert med horisontal lekt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtakkonstruksjon av selvbærende W-takstoler. Takkonstruksjon opplyst isolert med ca. 50cm innblåst trefiberisolasjon. Loft kun tilgjengelig å inspisere fra luke grunnet innblåst mineralull (tilstand er i stor grad basert på alder).



TG 1 Vinduer

Vinduer i hvitmalt karm/rammer med 3-lags isolerglass.



TG 2 Dører

Isolert hvitmalt entredør m/3-lags glass. Terrassedører i lik utførelse som vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør og terrassedør stue subber noe i karm/terskel ved lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering er påregnelig.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stue- og entreterrasser i impregneret spaltegulv (60m2+9m2.) på mark (stueterrassen er påbygget- synlig skjøt av bord på samme bjelke). Overbygget entre samt ca 12m2 takoverbygg ved stueutgangen. 2 motoriserte markiser, utelys og utestikk
Levegg på ene gavl noe malingsslitt i bunn.



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

GULV: Flislagt vindfang. Ellers laminat (Alloc).
VEGGER: Malte platekledninger (opplyst av type: Hunton proff vegg).
HIMLING: Takess.
Naturlig vil noen bruksmerker, spikerhull etc. finnes, men ikke vurdert utover normalt mtp. alder. Påvist et mindre slag/trykkmerke i dørblad mot ene soverom.



Trykkmerke innerdør

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mot grunn.
Kontrollmålt hovedsoverom og stue innenfor tolleranser.
En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via at det er utstedt ferdigattest etter krav for radonsperre.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og peisovn i stue (ingen sotluke- sot ved feiing må tas ut av ovnen da pipe er plassert over denne). Løs glassplate lagt 30cm foran vedinnlegg (bør fuges fast).



! TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte formpressede innerdører m/pakning i karm og flat terskel.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

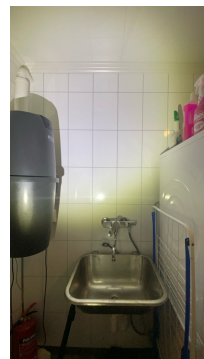
Generell

Vaskerom med flislagt gulv og flismønstrede baderomspaneler på vegger. Takess himling. Innredning m/opplegg for vaskemaskin, tørketrommel samt rustfritt vaskekar. I tillegg satt en løs skapinnredning på hjul. Rommet inneholder også tekniske installasjoner som VVbereder, fordeling vann/gulvvarme, ventilasjon/varmepumpe, vannmåler, sentralstøvsuger etc.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomspaneler. Taket har takess himlingsplater.



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er noe under 1:100 fall ved dør. Ihht. TEK17 skal det være en 15mm oppkant av vanntett sjikt ved terskel ved fall under 1:100 (u-fuget terskel).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende fuge ved terskel bør etableres som et noe kompenserende tiltak for manglende oppkant. Avvik fall er også anført i kontrollerklæring fra byggeperiode, men lukket ved at det er vurdert OK funksjon ved vanntest.



Ikke oppkant av vanntett sjikt på 15mm ved terskel



Fall noe under 1:100 ved dør

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

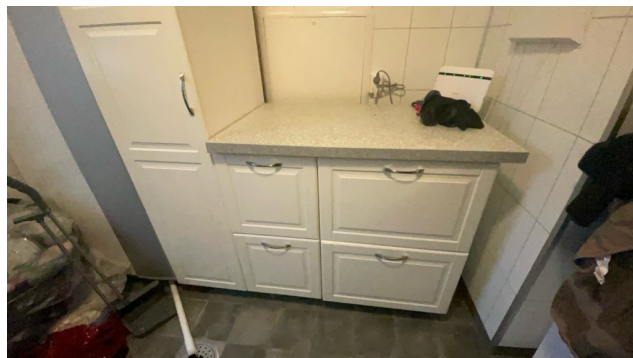


ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning m/opplegg for vaskemaskin, tørketrommel samt rustfritt vaskekar.

Den nyere innredningen har løs benkeplate og litt justeringsbehov (skuffer tar i hverandre), men denne er ikke fast innstallert (løs på hjul og ikke vurdert som del av huset).



ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

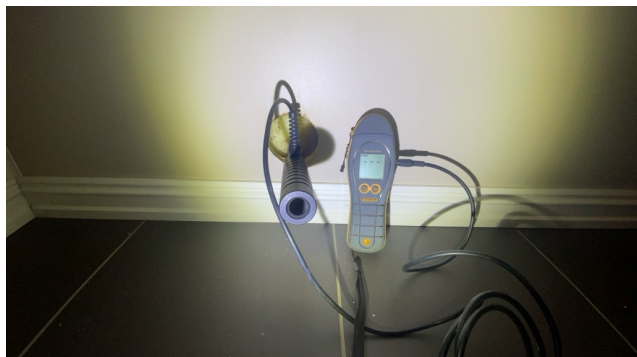
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra toalett mot vaskeromsvegg med vaskekar, uten å påvise unormale forhold.

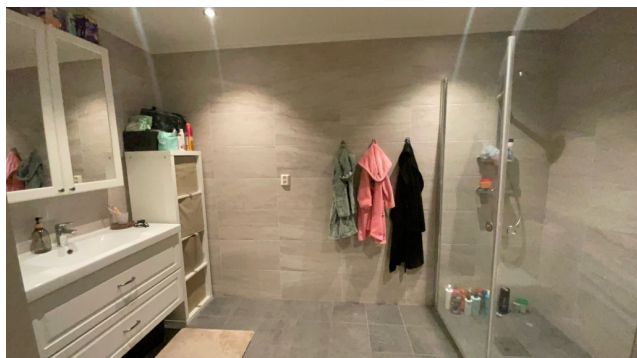
Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom m/takess himling. Downlights i himling. Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr (mosaikkgulv i dusjnise). Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speilskap.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har takess himlingsplater m/downlights.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Mosaikkfelt i dusjhjørne avgrenset med dusjdører har ca 1:50 fall mot 3 hjørner og ellers ca 1:100 på siste hjørne/sider. Noe fall fra vegg med dør, men under 1:100 og nokså flatt mot baderomsinnredningen. Det kan ikke synes noen oppkant av vanntett sjikt på terskel.

Vurdering av avvik:

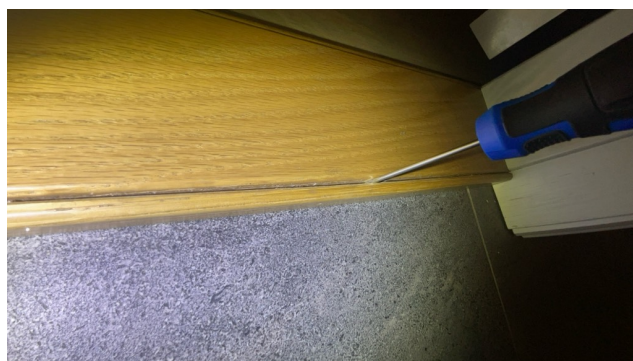
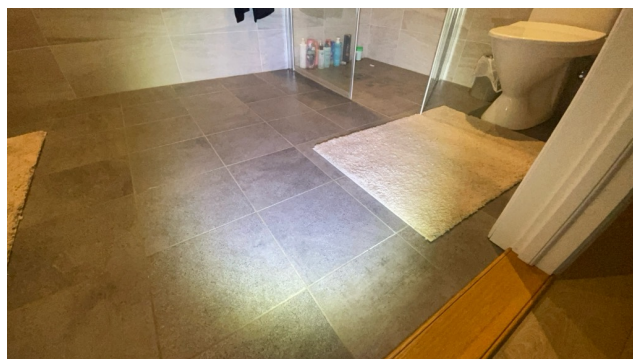
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avvik fra TEK17. Enten må dusjen ha nedsenk 1cm eller 1:50 80cm ut fra sluk eller fall 1:100 over hele gulvet. Om det benyttes løsninger uten fall på hele gulvet kreves en 15mm oppkant av vanntett sjikt på terskel iht. VTEK17.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Manglende fuge ved terskel bør etableres som et noe kompenserende tiltak for manglende oppkant. Avvik fall er også anført i kontrollerklæring fra byggeperiode, men lukket ved at det er vurdert OK funksjon ved vanntest.



Ikke oppkant av vanntett sjikt ved terskel

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speilskap.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Vinkel kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, folierte skrog og laminat benkeplater m/nedfelt dobbel rustfri kum. Kitchen board mellom over- og underskap. Integrerte hvitevarer; stekeovn, koketopp (ny 2023), oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator i overskap. Komfyrvakt og elektronisk vannstoppventil.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvstående toalett og servantinnredning m/underskap og speil. Flislagt gulv, malte veggplater og takess himling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskep. Automatisk vannstoppventil med føler i kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Litt irr på endelokk fordeler i skap.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Litt irr på endelokk fordeler i skap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via varmepumpeanlegg. I tillegg 2 veggventiler i stue.

TG 1 Varmesentral

Boligen oppvarmingssystem består av vannbåren gulvvarme samt ventilasjon i hele boligen. Vannet/tilluft varmes av en varmepumpe som i tillegg til strøm, gjenvinner varmen fra avtrekksluften. Spesialområde og kun vurdert på bakgrunn av alder (ca. 5år).



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger i vaskerom med ett uttak i boligen.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme. Spesialfelt og kun vurdert på alder og synlige forhold som fordeling i vaskerom.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 moderne automatsikringer iht. dagens forskrifter. Skjult el anlegg.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

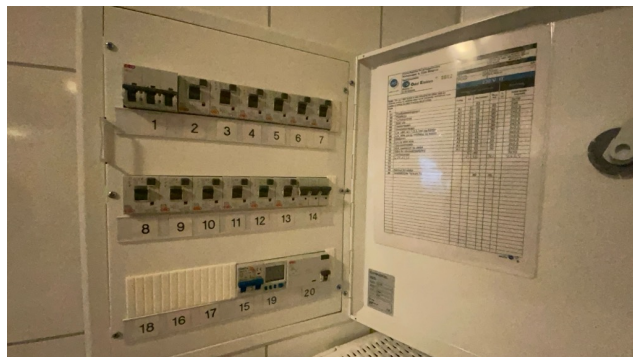
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Hele anlegget fra 2021 med samsvarserklæring. Garasje, utbygging av utelys og tilkopling med samsvarserklæring fra 14.12.2023.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarsler og 6kg pulverslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Sannsynlig byggegrunn av sandholdige løsmasser.



Fuktsikring og drenering

Plate på mark og neppe noen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er skjelden utsatt for problemer mtp. drenering.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pusset mur m/istøpt plate på mark.

! TG 0 Terrengforhold

Nokså flatt rundt boligen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL) fra byggeåret. Elektronisk vannstoppventil.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

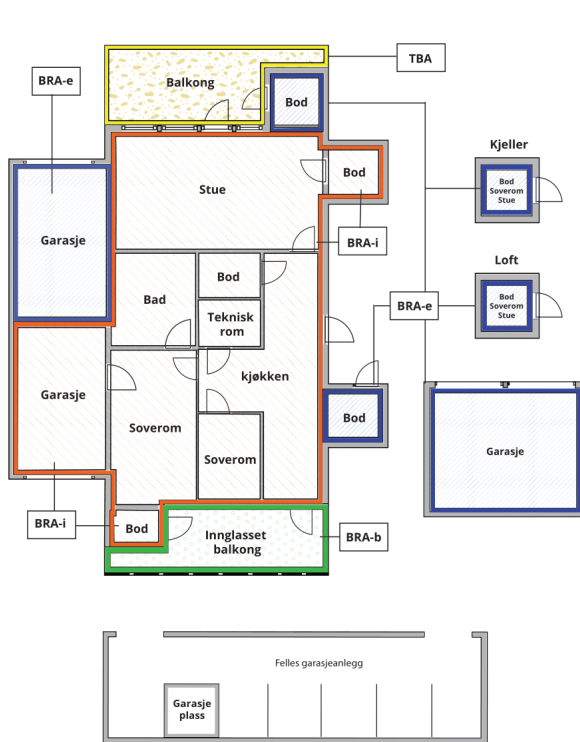
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	135			135	69
SUM	135				69
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, åpent kontor/tv-stue, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele bygningen samt tilbygget terrasseplattning og noen el-arbeider ifbm. terrasse (Jens Dahl) i etterkant.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	5
SUM		4			5
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, åpent lagringsareal uten dør		

Kommentar

TBA er satt for det åpne lagringsarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kun enkle riss grunnriss på situasjonsplan (ifbm. melding unntatt søknadsplikt).

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg 16m² carport

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kun enkle riss grunnriss på situasjonsplan (ifbm. melding unntatt søknadsplikt).

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele bygningen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	0
Bod	0	4
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Marita eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	60	813		0	1034.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvistvegen 6

Hjemmelshaver

Eide Marita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et veletablerte boligområdet Høgsetermoen sentralt i Magnor. Barnevennlig i blindveg, med gangavstand til sentrum, skole og barnehage. Lysløype og idrettsanlegg i nærheten. flatt område med normalt gode solforhold.

Ca. 6km til kommunesentret Skotterud, ca. 4km til grensen mot Sverige, ca. 32km til Kongsvinger og ca. 100km til Oslo.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra offentlige Kvistvegen m/fast dekke.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kroksjøen Vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert boligområde; Høgsetermoen

Om tomten

Området rundt boligen er opparbeidet med hage som har gress, diverse pryd-, frukt og bærbusker samt hekk i ytterkant. Gruslagt innkjøring/gårdsplass med kantstein i skille gress/grus.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

Enkelt standard, ikke gulv inv.

Vedlikehold

Alminnelig

Beskrivelse

Enkel byggesettbod m/valmet stålplatetak og fundamentert på lecastein. Inv. terrenggulv/grus.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Byggemeldt 2024

Standard

Standard for sitt bruk

Vedlikehold

Realtivt ny

Beskrivelse

Alminnelig isolert bindingsverksgarasje m/saltak fundamentert over betongplate på mark m/kantforhøyning av leca. Utvendig kledning av liggende panel og takteking av takstein som bolig. isolerglassvinduer (ikke dyttet/listet inv.) og gangdør på side. Motorisert aluminium leddport. Innvendig kledning av OSB- fineer. Åpen carport på side over pilarer på 16m2. Svakt hellende sperrekonstruksjon fra vegg. Ikke takrenne eller underkledning i carporten og sverting av sutak synlig her,

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	16.12.2025		Gjennomgått	24	Nei
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

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.