

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle kongeveg 73 , 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 19, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 08.03.2026

Oppdragsnr.: 14382-2047

Eiendomsverdi ref nr: NQ3525

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 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

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: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med taksteinformet takplater.
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 v/inngangsparti
Vanlig bindingsverkskonstruksjon. Liggende utvendig panel fra 2024 og 2025. Huset malt i 2025.
Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 samt 2 etg. og loft.
Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen
Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1984, 2022 og 2023 . Kjellervindu i PVC fra 2023 m/2-lag isolerglass. Koblet vinduer fra 1954 og 1967.
Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør fra 2023 med 3-lags isolerglass.
Delvis takoverbygget terrasse fra 2024 v/stue på 31 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Pulltak tekket med gjennomslittige bølgeplater. Levegg mot nord. To trapper til terreng. Det er ikke rekkverk på store deler av terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste vegger i 1 og 2 etg er overflatebehandlet i 2023.
Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Fliser m/varme. Laminatgulv. Betong (kjeller).
Vegger. Malt tapet. Malt slett vegger. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstrie. Betong (kjeller).
Tak. Tak-ess. Slett tak. Laminatgulv. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierruke i kjeller.
Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur. Dårlig ventilering.
Det er krypkjeller under tilbygg fra 1967. Ringmur av lecastein, det er synlig god drenerene masser. Det anbefales å legge plast på terreng.
Det bemerkes at krypkjelleren har dårlig ventilering, og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.
Fra 1 - 2 etg. Rett trapp med tette opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det mangler 1 håndlist.
Fra 1 - kjeller. Rett trapp med åpne opptrinn. Malte vanger og trinn. Liggende rekkverk. det mangler 1 håndlist.

Malte glatte dører. Plankedør i kjeller.
Garderobeskap i 3 soverom og gang i 2 etg. Bod i kjeller med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2015, som er noe oppgradert i 2024. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2023. Melaminbelagte skrog. Lakkerte profilfreste dører og fronter. Overskap med 4 sprosse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri (løst). Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette m/kullfilter over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i kjeller. Kaldtvann tilførsel til bad kan fryse når temperaturen synker under minus 22 grader. Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)
Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe fra 2014.
200 l varmtvannsbereder, plassert i trapperom i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra 2023
Grunnmur fra 1954: Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig.
Ringmur på tilbygg. Ringmur av lettklinkerstein som er pusset utvendig.
Tilnærmet flatt terreng
Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det mangler håndlister i trapper. Terrasse har ikke rekkverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

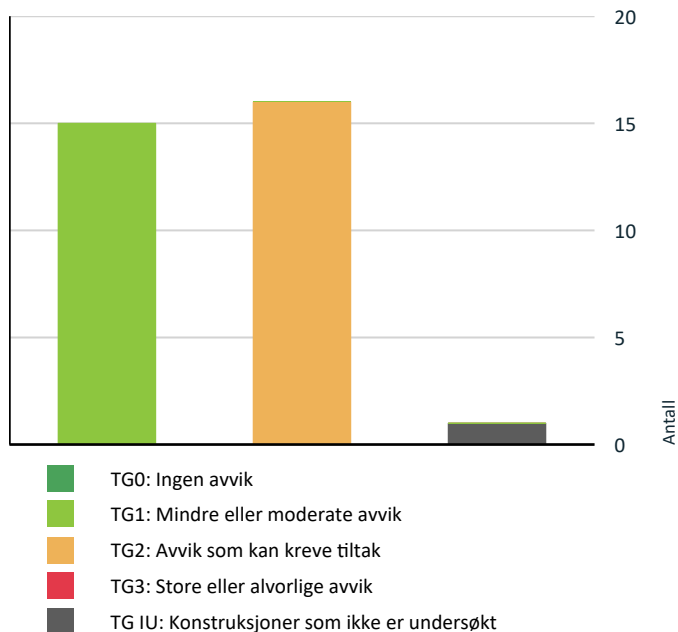
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

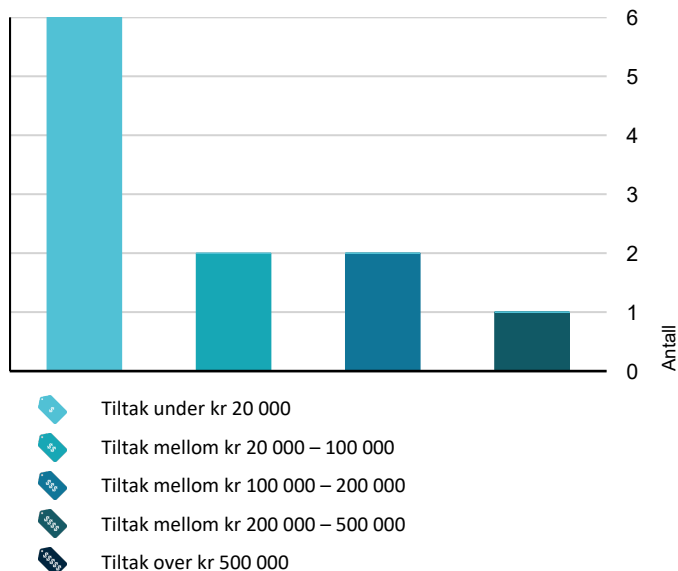
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Tilbygget 2 soverom og bad/vaskerom.
2000	Modernisering	Nye takplater.
2014	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2015	Ombygging	Oppgradert bad/vaskerom.
2022	Modernisering	Ett vindu på kjøkken, 2023 vindu i gang 1 etg., 1984 vindu i soverom i 2-etg., 2023 kjellervindu,
2023	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2023	Modernisering	Ny terrassedør.
2023	Modernisering	Drenert ringmur (tilbygg fra 1967) mot vest og sør.
2023	Modernisering	Fjernet oljetank.
2023	Modernisering	Malt de fleste innvendige vegger i 1 og 2 etg.
2024	Tilbygg	Tilbygget gang i 1 etg.
2024	Modernisering	Nye utelamper.
2024	Tilbygg	Ny delvis takoverbygget terrasse.
2024	Modernisering	Rettet opp ringmur mot nord (tilbygg fra 1967).
2024	Modernisering	Nytt laminatgulv i gang v/bad og kjøkken, samt i ett soverom og gang i 2 etg.
2024	Modernisering	Ny baderomsinnredning.
2025	Modernisering	Ny utvendig panel på tilbygg fra 1967.
2025	Modernisering	Ny utvendig panel på gammel del av huset.
2025	Modernisering	Malt huset utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Tilstandsrapport

Tak tekket med taksteinformet takplater.

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

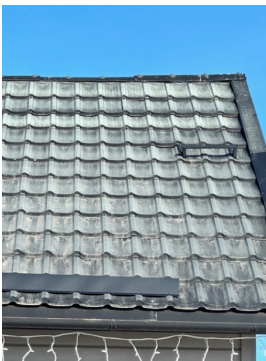
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Vanlig bindingsverkskonstruksjon. Liggende utvendig panel fra 2024 og 2025. Huset malt i 2025.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere v/inngangsparti

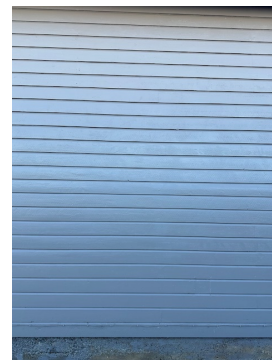
Vurdering av avvik:

- 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/bslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 samt 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:

Tilstandsrapport

Det bør tilrettelegges for bedre tilgang til loftet slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.
Loftet bør kontrolleres for å avdekke eventuelle avvik, spesielt med tanke på lufting, beslag, pipe og rørgjennomføringer.
Manglende inspeksjon medfører risiko for skjulte skader eller fuktproblemer som kan utvikle seg over tid.

! TG 2 Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1984, 2022 og 2023 .
Kjellervindu i PVC fra 2023 m/2-lag isolerglass. Koblet vinduer fra 1954 og 1967.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1954, 1967 og 1984.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra 1954, 1967 og 1984, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Dører

Kommentar

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør fra 2023 med 3-lags isolerglass.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Delvis takoverbygget terrasse fra 2024 v/stue på 31 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Pulttak teknet med gjennomslittige bølgetakplater. Levegg mot nord. To trapper til terreng. Det er ikke rekkverk på store deler av terrassen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Monter rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste vegger i 1 og 2 etg er overflatebehandlet i 2023. Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Fliser m/varme. Laminatgulv. Betong (kjeller).
Vegger. Malt tapet. Malt slett vegg. Malt mdf. veggplater. Malt glassfiberstri. Betong (kjeller).
Tak. Tak-ess. Slett tak. Laminatgulv. Panel.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

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.
- Det er avvik:

Det er målt fukt i bunnsvill til bjelkelag på grunnmur i kjeller bod, mot nordøst. Byggeskum mellom bunnsvill og grunnmur.

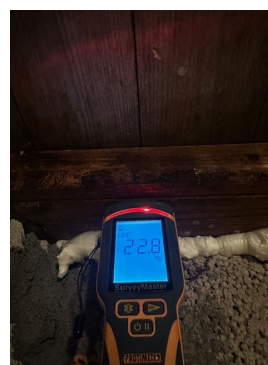
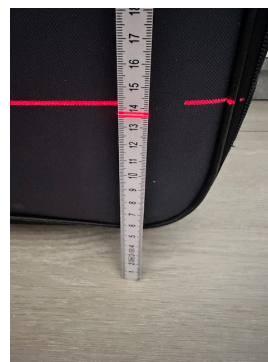
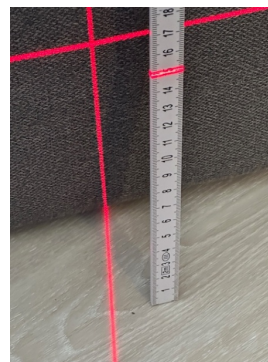
Konsekvens/tiltak

- 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.

• Tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser på bunnsvill til bjelkelag på grunnmur i kjeller. Fjern byggeskum da skummet trekker til seg fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt i svill

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i golv og grunnmur. Dårlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Det bør etableres flere ventiler i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået i kjellerens golv og grunnmur jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fukt over tid.

Ved vedvarende eller økende fukt bør det vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, for å unngå risiko for skader på konstruksjonen, dårlig innneklima og mulig mugg- eller råteutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Krypkjeller

Kommentar

Det er krypkjeller under tilbygg fra 1967. Ringmur av lecastein, det er synlig god dreneringsmasse. Det anbefales å legge plast på terreng. Det bemerkes at krypkjelleren har dårlig ventilering, og at slike konstruksjoner er risikoutsatt i henhold til fukt og råteskader.

Årstall: 1967

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Viktig å tekke terreng med plast. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Tilstandsrapport

Fra 1 - 2 etg. Rett trapp med tette opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist. Det mangler 1 håndlist.
Fra 1 - kjeller. Rett trapp med åpne opptrinn. Malte vanger og trinn. Liggende rekkverk. det mangler 1 håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun en håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunkt.



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Malte glatte dører. Formpresset dører. Plankedør i kjeller.



TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Garderobeskap i 3 soverom og gang i 2 etg. Bod i kjeller med plassbygde hyller.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Bad/vaskerom fra 2015, som er noe oppgradert i 2024. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Fliser på vegger og malt panel i tak. Sprekk i flis v/vindu.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm.

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Benk med heldekkende vask (2024), overskap m/speil dører og overlys (2024), høyskap (2024), frittstående klosett, dusjhjørne m/2 glassdører, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2023. Melaminbelagte skrog. Lakkerte profilfeste dører og fronter. Overskap med 4 sprøse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri (løst). Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette m/kullfilter over komfyr.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Ventilator med kullfilter over komfyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i kjeller. Kaldtvann tilførsel til bad kan fryse når temperaturen synker under minus 22 grader.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden på kobberrør jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kobberrør skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.



! TG 1 Avløpsrør

Kommentar

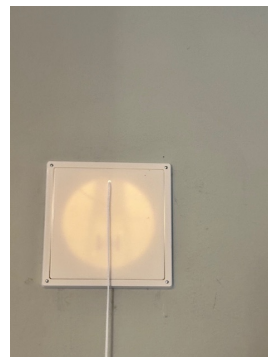
Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)



! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft til luft varmepumpe fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

200 l varmtvannsbereder, plassert i trapperom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler.

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.

0

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

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ja

I følge eier finnes det samsvarserklæring

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?

Ja Bare en sikring til alle lys og stikkontakter i 1 etg.

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 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

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

Kommentar

Byggegrunn er ikke kjent

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Tilstandsrapport

Drenering fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur fra 1954: Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig. Byggeskum i sprekk i grunnmur i bod mot nordøst i kjeller. Ringmur på tilbygg. Ringmur av lecastein som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Innvendig i kjellerbod mot nordøst er det byggeskum i sprekk i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skum bør fjernes da den tiltrekker seg fukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Terrengforhold

Kommentar

Tilnærmet flatt terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

**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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det mangler håndlister i trapper.
Terrasse har ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

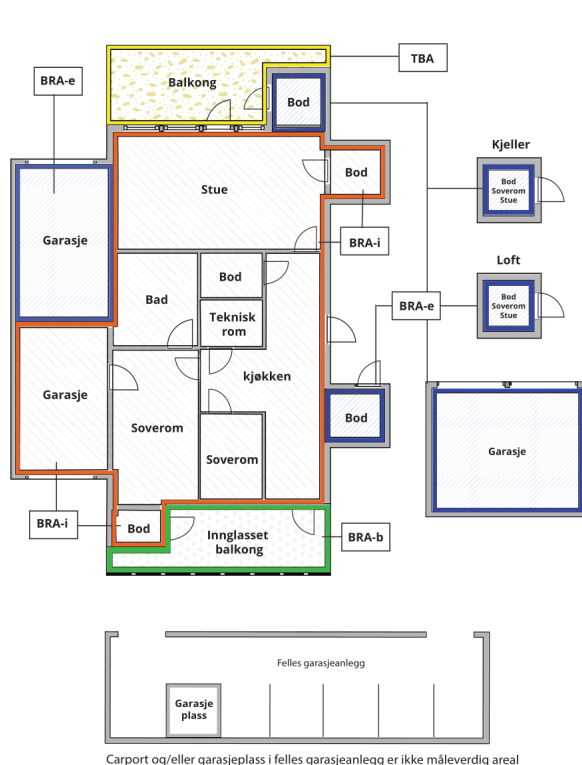
Hva er måleverdig areal?

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 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	33			33	
1 - Etasje	104			104	31
Kjeller	52			52	
SUM	189				31
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2, kneloft, kneloft, kneloft		
1 - Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, spisestue, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bla. tilbygg og del av ringmur, ny

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilbygget bod ikke målbar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Annette Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	19	10		0	2052.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle kongeveg 73

Hjemmelshaver

Engbretsen Annette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Gamle kongeveg 73 på Kirkenær. Et etablert boligområde med eneboliger. Nærhet til barnehage, skole og butikker. Det er ca. 36 km til Kongsvinger, ca 22 km til Flisa og ca. 128 km til Oslo. Sydøst vendt terrasse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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 tilnærmet flat og enkelt opparbeidet og beplantet. Gruset innervei og biloppstillingsplasser. Granhekk mot nord, gjerde mot øst og vest samt hekk/busker langs veien. Gode solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 048 680	2025

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1988

Kommentar**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med takplater i lakkert metall. Forkantblekk, takrenner og nedløp i plast. To vippeporter. Plankedør. Garesjevindu.

Tilbygget bod i enkle trekonstruksjoner. Stående panel. Pulttak. Plankedør. Vindu.

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

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Sikringsskap i garasje,

2025 Modernisering Tilbygget bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.02.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Fremvist	24	Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått	11	Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	05.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	05.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	

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 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.