

Tilstandsrapport



Enebolig



Brandvalvegen 33, 2216 ROVERUD



KONGSVINGER kommune



gnr. 115, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 18.11.2025

Oppdragsnr.: 14382-1990

Referansenummer: GE9885

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

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med taksteinformet takplater fra 2005. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. Huset er malt i 2023. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold. Valmet tak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Det er synlig fuktflekke i undertak (eldre?) samt noe svertesopp. Loftet er kun kontrollert fra loftluke. Malte trevinduer fra 1997 og 2004 med 2-lags isolerglass. Kjellervinduer fra byggeår med koblet glass. Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør med 2-lags isolerglass. Terrasse fra 2012 på 38 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Takoverbygget inngangsparti på 2 m² i trekonstruksjoner. Trapp m/repos og tak. Tette sidevegger. Kun rekkverk på en side av trappen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv m/noe svell. Eikeparkett. Vinylbelegg. Betong (kjeller) TG 2. Vegger. Malt brystningspanel. Malt glassfiberstrie. Malt slett vegg. Malt panel. Malt MDF. Veggplater. Betong (kjeller) TG 2. Tak. Slett malt tak. Tak-ess. MDF. Takplank.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det bør gjennomføres radonmåling. Enløps pipe i teglstein med peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i bod i kjeller. Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur. Ingen ventiler. Det er krypkjeller under tilbygget soverom. Den er ikke kontrollert da den ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Det bemerkes at slike konstruksjoner er risikoutsatt i forhold til fukt og råteskader. Rett trapp med åpne opptrinn. Malt vanger, trinn og håndlist. Det er ikke rekkverk. Formpresset dører fra 2005. Slette malte dører. Plankedører i kjeller. Skyvedørsgarderobeskap i master soverom. Garderobeskap i ett soverom. Matbod med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, bygget av fagfolk i 2010. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildør. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vaskerom bygget i 2010. Fliser på gulv, fliser på vegger og slett, malt tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 liters varmtvannsbereder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2013. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/sproseglass. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran. Soilrør. Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig avtrekk på vaskerom. "Nyere" 200 l varmtvannsbereder, plassert i vaskerom. Luft til luft varmepumpe fra 2020. Panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad. Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. EI.kontroll i 2024. Brannslukker og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent Drenering fra 2004. Betongfundament og plasstøpt betong grunnmur som innvendig er isolert med tresonit og pusset. Tilnærmet flatt terreng Vannrør fra 2015 og avløpsrør er fra ukjent år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

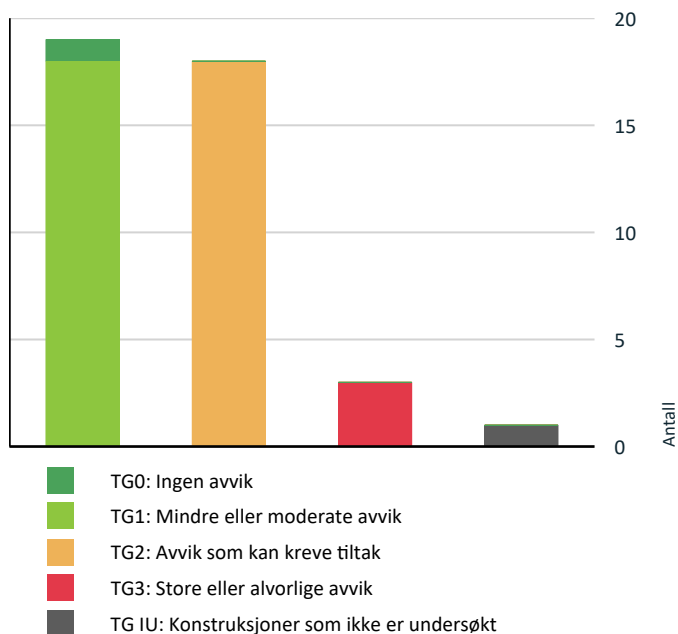
- Det foreligger ikke tegninger

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

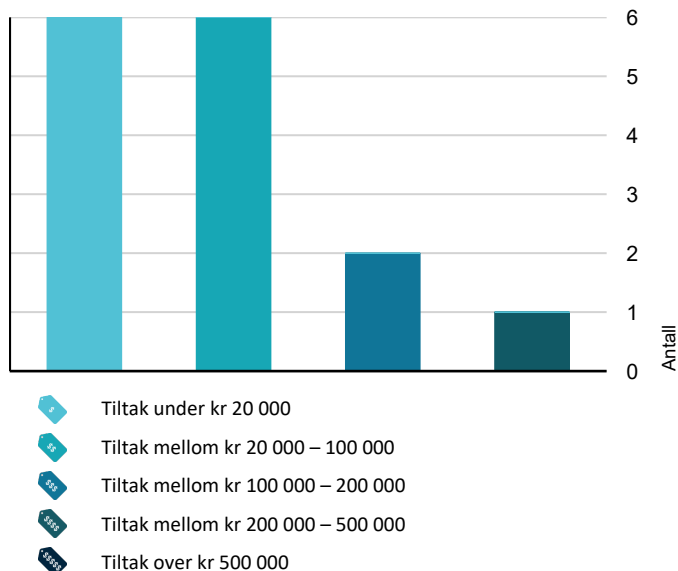
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
I følge eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1997	Modernisering	Nye vinduer og terrassedør.
2005	Tilbygg	Tilbygget 2 soverom.
2005	Modernisering	Nye utvendige takplater og beslag.
2005	Modernisering	Formpresset dører.
2005	Modernisering	Ny utvendig panel.
2004	Modernisering	Ny drenering.
2010	Ombygging	Oppgradert bad.
2010	Modernisering	Vaskerom.
2012	Modernisering	Nytt overskap på bad
2012	Modernisering	Ny terrasse.
2013	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2020	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2022	Modernisering	Nytt klosett og blandedbatteri på vask i badet.
2023	Modernisering	Oppgradert ett soverom.
2023	Modernisering	Malt huset utvendig.
2024	Modernisering	Malt terrasse.
2024	Modernisering	El.kontroll.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med taksteinformet takplater fra 2005. 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: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. Huset er malt i 2023.

Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Det er synlig fuktflekker i undertak (eldre?) samt noe svertesopp.

Loftet er kun kontrollert fra loftluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

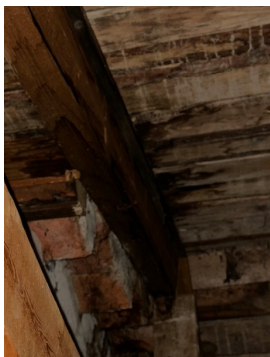
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene i undertaket, samt vurdere om det er behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 1997 og 2004 med 2-lags isolerglass.
Kjellervinduer fra byggeår med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1997 og kjellervinduer. Sprekk i glass i kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra 1997 og kjellervinduer, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av inngangsdør og terrassedør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse fra 2012 på 38 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.
Takoverbygget inngangsparti på 2 m² i trekonstruksjoner. Trapp m/repos og tak. Tette sidevegger. Kun rekkverk på en side av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk på trapp til inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

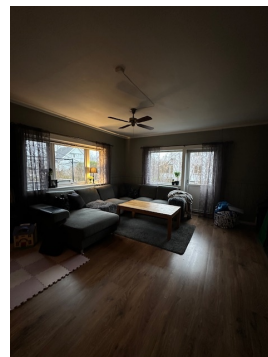


INNENDIG

TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv m/noe svell. Eikeparkett. Vinylbelegg. Betong (kjeller) TG 2.
Vegger. Malt brystningspanel. Malt glassfiberstrie. Malt slett vegg. Malt panel. Malt mdf. veggplater. Betong (kjeller) TG 2.
Tak. Slett malt tak. Tak-ess. Mdf. takplank.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

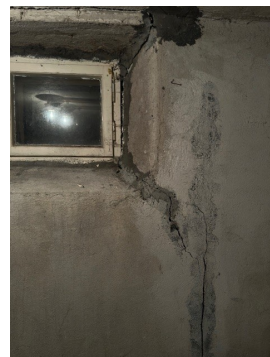
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

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



Tilstandsrapport



Grønske på gulv.



! TG 3 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. Ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

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

I en bod er det grønske og mugg på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og gulv, samt forbedre ventilasjonen i kjelleren.

Grønske og mugg på gulv bør fjernes, og årsaken til fuktproblemet utbedres for å hindre videre vekst av sopp og mugg, som kan føre til helseskader og forringelse av bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under tilbygget soverom. Den er ikke kontrollert da den ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Manglende tilgang og inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle skader, noe som kan føre til skjulte fukt- eller råteproblemer med påfølgende kostnader for utbedring.

! TG 3 Innvendige trapper

Rett trapp med åpne opptrinn. Malt vanger, trinn og håndlist. Det er ikke rekkverk.

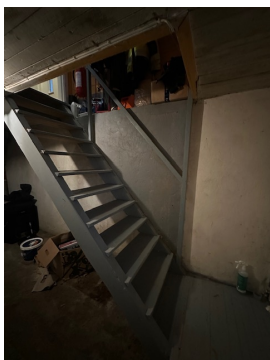
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

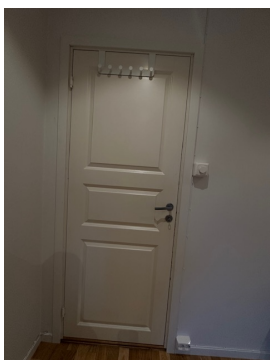
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2005. Slette malte dører. Plankedører i kjeller.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderoreskap i master soverom. Garderoreskap i ett soverom. Matbod med plassbygde hyller.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad, bygget av fagfolk i 2010. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildør. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 5 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: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

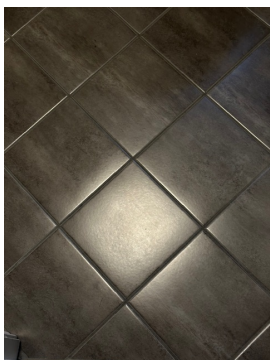
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å oppfylle forskriftskravene og redusere risikoen for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

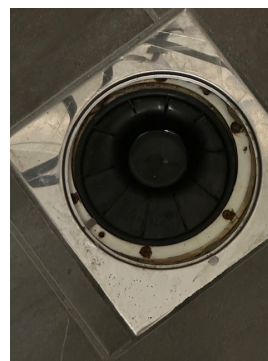
Ikke dokumentert membran på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran på gulv og vegger.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask (2012), overskap med speildør (2012), frittstående klosett (2022), dusjkabinett (2010). Blandebatteri på vask fra 2022.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom bygget i 2010. Fliser på gulv, fliser på vegger og slett, malt tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 liters varmtvannsbereder.

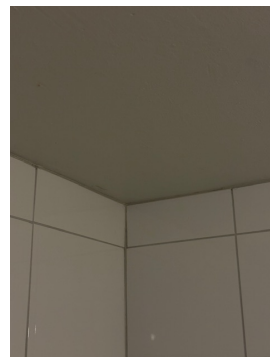
Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt tak.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 40 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: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk. Smøre-membran på gulv og vegger. Membran er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

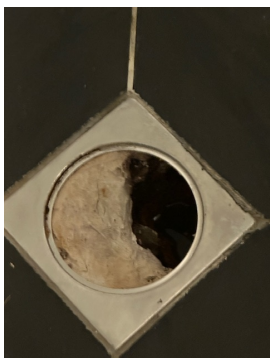
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon og ikke-fagmessig utførelse rundt sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det må påregnes behov for utbedring eller utskifting av sluk og membran for å redusere risikoen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

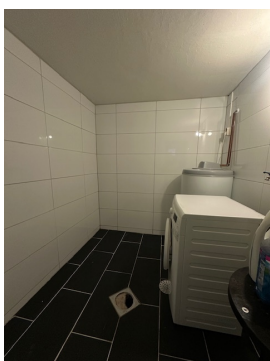


KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom i betongkonstruksjoner.

Det er brukt fuktsøker på gulv og vegger, og det er målt fukt i gulv og vegg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er påvist fukt ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking. Hulltaking i vegg bak våtsone er ikke utført grunnet bygningsmessige hindringer, og det har derfor ikke vært mulig å foreta fullstendig kontroll av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til påvist fukt, da hulltaking ikke har vært mulig på grunn av bygningsmessige hindringer.

Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer ved rehabilitering av badet. Kostnaden for utbedring vil inngå i en eventuell totalrehabilitering.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

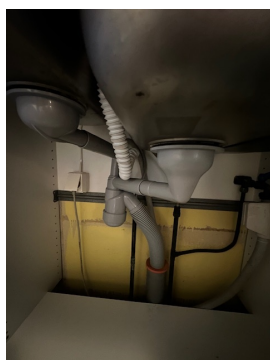
ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2013. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Fire overskapsdører m/sprosseglass. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Ute vannkran.

Vurdering av avvik:

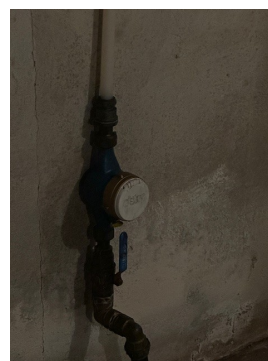
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Soilrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Soilrør fra byggeåret bør følges opp og vurderes for utskiftning, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

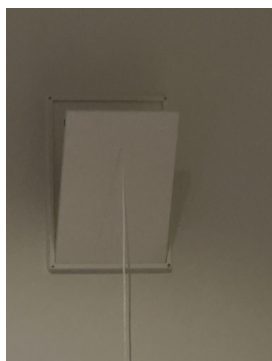
Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



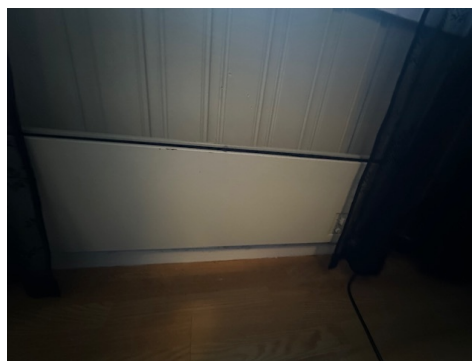
! TG 1 Varmtvannstank

"Nyere" 200 l varmtvannsbereider, plassert i vaskerom.



! TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Panelovner og elektrisk varmekabler i gulv på bad.



! 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 forenklede 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.
El.kontroll i 2024.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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



! TG 0 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

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

Byggegrunn er ikke kjent

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betong grunnmur som innvendig er isolert med tresonit og pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker og riss i innvendig pusset overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør en lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen er utsatt ved en 200 - 500 års flom.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør fra 2015 og avløpsrør er fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

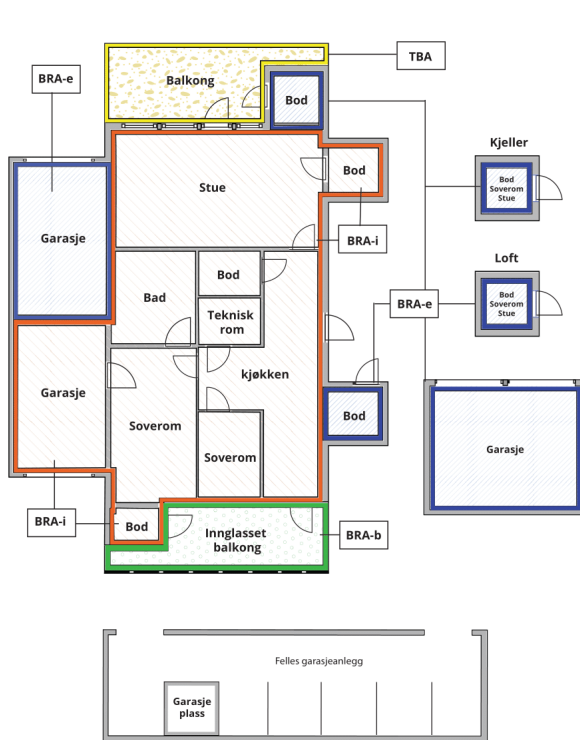
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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	113			113	40
Kjeller	77			77	
SUM	190				40
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, kjøkken, mat bod, stue, spisestue, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	57
Redskapsbod	0	8

Kommentar

Enebolig I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 2 m2 og en terrasse v/stue på 38 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Silje Kristine Engebretsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	115	25		0	1039.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brandvalvegen 33

Hjemmelshaver

Engebretsen Silje Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Brandvalvegen 33, på Brandval. Det er ca. 10 km til Kongsvinger som er kommunesenteret og ca. 100 km til Oslo. Eiendommen ligger i en etabelert boligbebyggelse som grenser til Roverudåa som binder Prestegards tjennet med Glomma. Gode solforhold..

Adkomstvei

Privat vei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet og beplantet. Gruset innervei og biloppstillingsplasser. Hekk langs veien og nabo. Gode solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Odal Sparebank	6544679	Fullverdi		10 000
Kommentar				
Estimert				

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod

**Anvendelse**

Redskapsbod

Byggeår**Kommentar**

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Redskapsbod, fundamentert på betongstein. Vegger i bindingsverkskonstruksjoner, med liggende panel. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater.

Plankedør.

Innvendig er det tregulv.

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
Egenerklæring	11.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	11.11.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2025	
2	25.11.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.