


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestre Solørveg 982 , 2219 BRANDVAL

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 94, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 14382-2068

Eiendomsverdi ref nr: LA5310

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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er noe skade på takstein i gradrenne. 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.

Snøfangere, takstige, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Heldekkende beslag rundt pipe.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Liggend utvendig panel som er malt i 2017. Det er ikke målt unormal fukt i panel.

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.

Saltak i trekonstruksjoner isolert med antatt 30 cm mineralull. Det var ikke tilgang til loft i møne og kne loft.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm fra byggeår. Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedører med 2-lags isolerglass. Katteluke i terrassedør v/stue (TG 2).

Takoverbygget luftbalkong v/soverom på østsiden, i trekonstruksjoner. Spaltegulv (2018) og rekkverk med stående spiler og håndlist. Utelys.

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 98 m², i trekonstruksjoner, fundamentert på antatt betongpilarer. Spaltegulv (2018).

Trappetrinn til terreng. Tett levegg mot vest. Utelys.

Takoverbygget inngangsparti, fundamentert på antatt betongfundamenter. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Rekkverk og trapp til terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Pene og hele innvendig overflater.
Furu lister.

GULV: Laminat. Eikeparkett. Flis.

VEGGER: Malt tapet. Tapet. Panel. Flis.

TAK: Malte slette tak. Panel.

Isolert støpt plate på mark i 1 etg. og bjelkelag i trekonstruksjoner mellom 1 og 2 etg. , isolert med antatt 20 cm mineralull.

Enløps elementpipe i leca med peisovn m/glassdør i stue og kjøkken. Feierluke i hall m/trapp.

Svingtrapp med åpne opptrinn. Lakkert furuvanger, trinn, rekkverk og håndlister.

Heltre furu fyllingsdører samt furudør med sprosserglass mellom entre og hall m/trapp.

Garderobeskap i master soverom, garderobeskap og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, oppgradert i 2025. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak m/downlights. Benk med heldekkende vask. Speil m/bakgrunnslys. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Vaskerom bygget i 2001. Det er fliser med varme på gulv, malt veggplater og tak-ess i tak. Benk med laminatplate. Et høyskap. Overskap. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder.

Bad bygget i 2017. Det er fliser med varme på gulv, fliser på vegger og slett malt tak m/downlights. Benk med bollevask. Speil m/bakgrunns lys. To høyskap. Innebygget klosett. Badekar. Dusj på vegg. Takventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra 2020. Melaminbelagte skrog. Slette dører med glass. Slette folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Laminat mellom benk og overskap. Innebygget platetopp,stekeovn og oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette med glassfront over platetopp. Komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue fra 2019 . Rommet er antatt oppført som "rom i rommet". Betong fliser i gulv med treheller over. Vegger, tak og sittebenker er laget av svartor. Elektrisk badstuovn. Badstudør i glass. Veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt kobberrør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Utevannkran.

Avløpsrør av plast

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom via felles avtrekksvifte.

Mekanisk avtrekk gjennom ventilator på kjøkken. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i de fleste vinduer og veggventiler.

200 l varmtvannsbereder fra byggeår plassert på vaskerom.

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2019. Ny strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

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

Tilnærmet flatt terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømming.

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

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

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

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

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

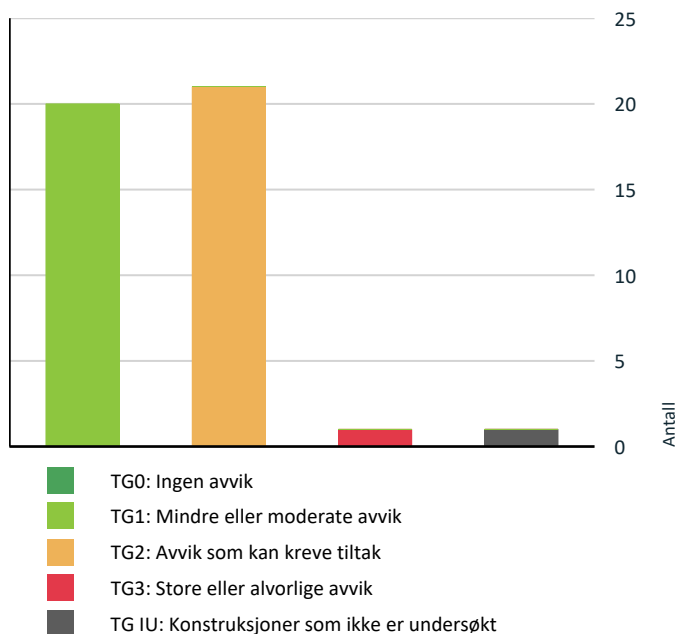
Noe avvik i 1 etg. - ikke planløsning på 2 etg.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

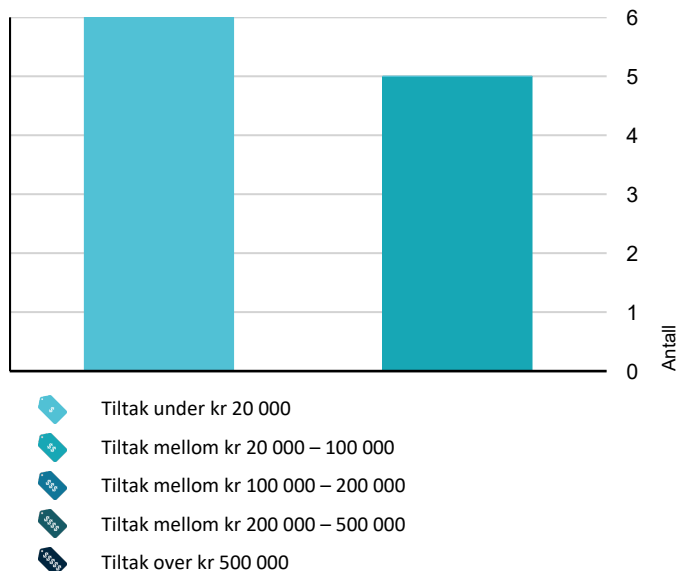
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1 - Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2001

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Malt utvendig.
2017	Ombygging	Oppgradert bad i 1 etg.
2018	Modernisering	Nytt spaltegulv på terrasse
2019	Modernisering	Automatsikringer i sikringskap.
2019	Modernisering	Downlight i hall m/trapp.
2019	Modernisering	Badstue
2020	Ombygging	Oppgradert kjøkken
2025	Ombygging	Oppgradert bad i 2 etg.

UTVENDIG

TC 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er noe skade på takstein i gradrenne. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe skadet takstein i gradrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytt skadet taksten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Snøfangere, takstige, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket. Heldekkende beslag rundt pipe.

Vurdering av avvik:

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

Mangler snøfangere mot nord.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Liggend utvendig panel som er malt i 2017. Det er ikke målt unormal fukt i panel.

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 IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner isolert med antatt 30 cm mineralull. Det var ikke tilgang til loft i møne og kneloft.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm fra byggeår.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedører med 2-lags isolerglass. Katteluke i terrassdør v/stue (TG 2).



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygget luftbalkong v/soverom på østsiden, i trekonstruksjoner. Spaltegulv (2018) og rekkverk med stående spiler og håndlist. Utelys. Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 98 m², i trekonstruksjoner, fundamentert på antatt betongpilarer. Spaltegulv (2018). Trappetrinn til terreng. Tett levegg mot vest. Utelys. Takoverbygget inngangsparti, fundamentert på antatt betongfundamenter. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Rekkverk og trapp til terreng.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene og hele innvendig overflater.
Furu lister.

GULV: Laminat. Eikeparkett. Flis.
VEGGER: Malt tapet. Tapet. Panel. Flis.
TAK: Malte slette tak. Panel.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Isolert støpt plate på mark i 1 etg. og bjelkelag i trekonstruksjoner mellom 1 og 2 etg. , isolert med antatt 20 cm mineralull.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

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

-Endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Enløps elementpipe i leca med peisovn m/glassdør i stue og kjøkken. Feierluke i hall m/trapp.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Svingtrapp med åpne opptrinn. Lakkert furuvanger, trinn, rekkverk og håndlister.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furu fyllingsdører samt furudør med sprosseglass mellom entre og hall m/trapp.

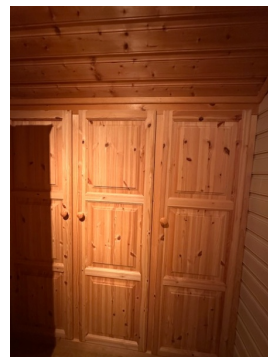
Tilstandsrapport



TC 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i master soverom, garderobeskap og gang.



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad, oppgradert i 2025. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og slett malt tak m/downlights. Benk med heldekkende vask. Speil m/bakgrunnslys. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2 - ETASJE > BAD

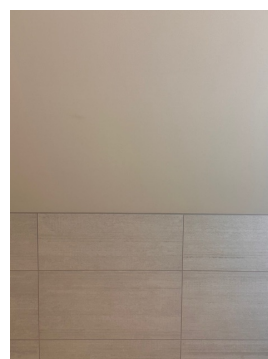
TC 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og slett malt tak m/downlights.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 10 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: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

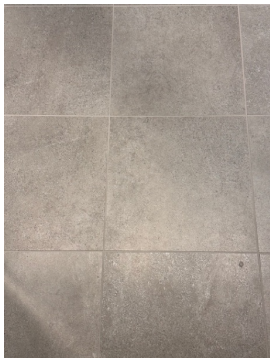
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at alt vann ledes til sluk.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

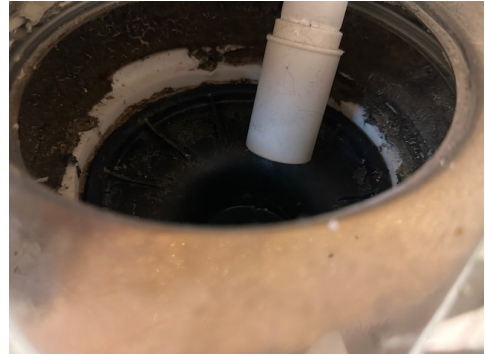
Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2 - ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende vask, speil m/bakgrunnslys, frittstående klosett, dusjkabinett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil via felles avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ukjent virkningsgrad på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avtrekksanlegget må sjekkes av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



2 - ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier



1 - ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom bygget i 2001. Det er fliser med varme på gulv, malt veggplater og tak-ess i tak. Benk med laminatplate. Et høyskap. Overskap. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder.

1 - ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger og tak-ess i tak.



1 - ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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.

Vurdering av avvik:

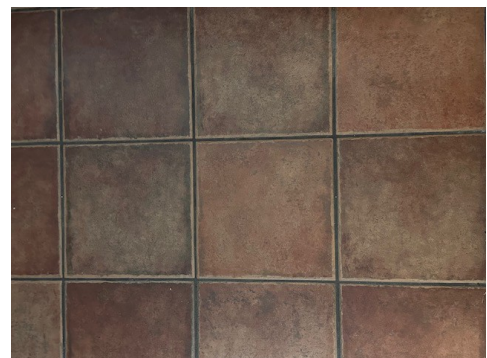
- Det er avvik:

Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 - ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 - ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stålvask. Høyskap. Benkeplate. Overskap. Opplegg for vaskemaskin.
200 l varmtvannsbereder.



1 - ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Takventil med mekanisk avtrekk via sentral vifte .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent virkningsgrad på avtrekksanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksanlegget må sjekkes av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 - ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1 - ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad bygget i 2017. Det er fliser med varme på gulv, fliser på vegger og slett malt tak m/downlights. Benk med bollevask. Speil m/bakgrunds lys. To høyskap. Innebygget klosett. Badekar. Dusj på vegg. Takventil. Det er vindu over badekar og ved siden av vegg dusj. Dette er ingen god plassering da vinduet er utsatt for fukt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt slett tak med downlights .

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Det er målt 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innstales dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 - ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.



1 - ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med bollevask. Speil m/bakgrunnslys. To høyskap. Innebygget klosett. Badekar. Dusjvegg.

Badekar og dusjvegg er plassert inntil vindu. Dette er ikke en anbefalt plassering.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget susterne.

Det er vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett. Om mulig lag drenering fra innebygget susterne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Takventil med mekanisk avtrekk via sentral vifte .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent virkningsgrad på avtrekksanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksanlegget må sjekkes av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 - ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra 2020. Melaminbelagte skrog. Slette dører med glass. Slette folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Laminat mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette med glassfront over platetopp. Komfyrvakt. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

1 - ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue fra 2019 . Rommet er antatt oppført som "rom i rommet". Betong fliser i gulv med treheller over. Vegger, tak og sittebenker er laget av svartor. Elektrisk badstuovn. Badstudør i glass. Veggventil.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra slår innover i badstuen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Snu/evt. bytt døra.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom via felles avtrekksvifte. Mekanisk avtrekk gjennom ventilator på kjøkken. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i de fleste vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent virkningsgrad på felles avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksanlegget bør sjekkes av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder fra byggeår plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system samt kobberør fra byggeår på hoveddelen av anlegget. Utevannkran.

Vurdering av avvik:

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2019. 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.

2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?

Ja Eldre el.anlegg som bør sjekkes av elektriker.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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.

TC 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløp med kommunal tømning.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Ved en 500 års flom kan eiendommen bli berørt.

Konsekvens/tiltak

- 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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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)		
2 - Etasje	78			78	10
1 - Etasje	123			123	101
SUM	201				111
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, garderobesrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1 - Etasje	Gang, vaskerom, hall m/trapp, kjøkken, stue, gang 2, soverom, soverom 2, bad, badstue		

Kommentar

Inngangsparti på 3 m2, terrasse v/stue på 98 m2 og luftbalkong i 2 etg. på 10 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe avvik i 1 etg. - ikke planløsning på 2 etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		54		54	
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom, vedskjul	

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
24.3.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Julia Smirnova	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	94	10		0	2624.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestre Solørveg 982

Hjemmelshaver

Smirnova Julia, Smirnov Pjotr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Vester Solørveg 982, på Brandval. det er ca. 10 km til Kongsvinger sentrum, ca. 8 km til Brandval tettsted, ca. 45 km til Eda i Sverige og ca. 104 km til Oslo. Eiendommen grenser til område som i hovedsak består av spredt boligbebyggelse og skog og landbruksarealer. Grei avstand til barnehage, barneskole og butikker.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank, kommunal tømning. Avløpsanlegget er ikke kvalitets eller funksjonstestet. Alle skal ha godkjent kloakkanlegg, det kan bli pålagt utbedret.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og pent opparbeidet med plen, div. prydbusker, bærbusker og frukttre. Hekk og gråsteinsmur mot Glomma. Gruset innervei og biloppstillingsplass, samt hekk mot RV 210. Umiddelbar nærhet til badestrand og flotte fiskemuligheter.

Tinglyste/andre forhold

RV 210 ikke lang fra huset med noe periodisk støy.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 455 600	2025

Forsikring

Selskap Storebrand Forsikring	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 10 600
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1940

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Kommentar

Beskrivelse

Uthus/garasje er fundamentert på betongpilarer. Uisolert bindingsverkskonstruksjon med stående malt utvendig låvepanel. Grus terrenggulv. Saltak med stikkeunoertak, tekket med bølgetakplater. To doble plankedører. Sikringskap med 3-fas strømkontakt. Tilbygget vedskjul i trekonstruksjoner med pulttak.

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

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Malt utvendig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått	28	Nei
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026		Ingen	1	Nei
Forsikringsavtale	24.03.2026		Ingen	1	Nei
Situasjonskart	24.03.2026		Ingen	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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