

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lyngvegen 10 , 2214 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 51, bnr. 293

 Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 12085-1241

Eiendomsverdi ref nr: IR9995

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus



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.

GLÅMDAL TAKST AS

Glåmdal Takst AS drives av Pål Tuhus, som har lang og solid erfaring fra byggebransjen.

Jeg er oppvokst på Skotterud i Eidskog, og har hatt hele min yrkeskarriere innen bygg.

Jeg startet som tømmerlærling i 1993, tok fagbrev som tømmer i 1995 og mesterbrev i 2001.

I 2002-2003 etterutdannet jeg meg som takstingeniør ved Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt, og har siden den gang drevet egen virksomhet med verditaksering og tilstandsrapportering.

Gjennom Glåmdal Takst AS tilbyr jeg uavhengige og objektive tjenester innen:

Tilstandsrapporter iht. forskrift til avhendingsloven.

Verditaksering av eneboliger, to- og flermannsboliger, rekkehus, leiligheter og fritidsboliger.

Jeg arbeider hovedsakelig i Glåmdalsregionen og legger vekt på nøyaktighet og uavhengighet i alle oppdrag.

Rapportansvarlig



Pål Tuhus

paatuhu@online.no

901 81 950

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er i lakkert metall. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående bordkledning fra 2025/2026. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør er malt/lakkert. Det er aluminiums balkongdører fra stue og soverom i 1. etasje. Fra stue er det utgang til takoverbygget veranda på ca. 8 m², oppført i trekonstruksjon med spaltegulv. Rekkverk er nytt i 2025, utført med liggende kledning og håndlist. Det er tett skillevegg mot nabo. Det er etablert liten bod/kott i enden av verandaen. Som følge av pågående utvendig renovering er trapper til terrassedør og boddør midlertidig fjernet. Ifølge eier vil disse bli reetablert av ansvarlig entreprenør ved ferdigstillelse av arbeidene.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt dekke mot grunn. Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjellerstue. Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn og teppefliser i trinn. Innvendig malte finèrdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er totalrenovert i 2025 med nye fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert nytt røropplegg, sluk, membran/tettesjikt samt ny innredning. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på arbeidene. Dråpen Rørleggerbedrift AS sto for totalrenoveringen (nå konkurs), og manglende dokumentasjon medfører at utførelse og kvalitet ikke har latt seg verifisere. Det er fremvist kopi av en faktura, men denne er lite spesifisert og gir ikke grunnlag for å bekrefte hvilke arbeider som er utført. Det er også fremvist enkelte bilder fra renoveringsprosessen, men disse gir begrenset oversikt og mangler beskrivelse av utført arbeid. Rommet har elektriske varmekabler, innredning med heldekkende servant, dusjhjørne med vegghengslede dører, opplegg for vaskemaskin og vv-bereder. Det er ingen ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med malte dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Sprutsikre plater på vegg over benkeplate. Nisjer til frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Det er manglende ventilator over kokesone i kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og slett, malt tak.

Vegghengt toalett med skjult sisterne og servant i liten innredning/skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av både kobber fra byggeår og nyere plast (rør i rør). Arbeid på vannledninger av rør i rør er i følge eier utført av rørlegger Dråpen rørleggerservice AS . Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon via veggklaffventiler samt nye Flexit veggmontert ventilasjonsagg på soverommene. Varmepumpe luft/luft er installert i trappeløpet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeåret og sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2025. Bygningen har grunnmur i betongstein med faststøpt y-tong. Terrenget på baksiden av boligen har fall mot bygningskroppen.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det mangler utvendige trapper på østsiden av boligen, men andelseier opplyser at disse vil bli satt tilbake av entreprenør som utfører den utvendige renoveringen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

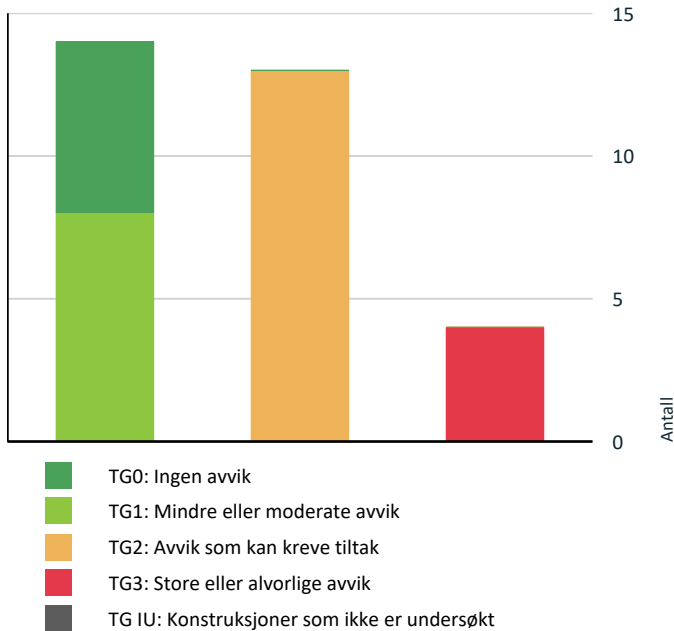
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

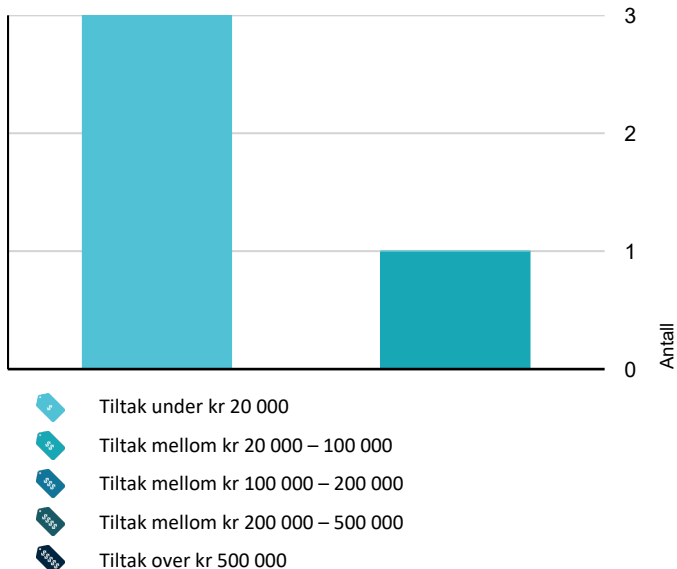
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det er i 2025/2026 blitt foretatt større moderniseringer i borettslagets regi som bytte av vinduer, dører, nytt taktekke og undertak, nye takrenner, nedløp og beslag, ny utvendig kledning av trepanel, og etterisolert loft med innblåst isolasjon. Drenert rundt boligen og montert ny fuktsperre mot mur.
2025	Modernisering	Renovering av bad og toalettrom. Det foreligger svært lite dokumentasjon rundt renoveringen. Det er fremvist kopi av en faktura, men denne er lite spesifisert og gir ikke grunnlag for å bekrefte hvilke arbeider som er utført. Det er også fremvist enkelte bilder fra renoveringsprosessen, men disse gir begrenset oversikt og mangler beskrivelse av utført arbeid.
2025	Modernisering	Nye overflater i form av malt gips på vegger og tak samt laminatgulv i stue/kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2025/2026.

Tilstandsrapport



Ny kledning.



God lufting og musetetting bak kledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt/lakkert hovedytterdør og aluminiums balkongdører i stue og soverom 1. etg.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takoverbygget stueveranda på ca 8m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og nytt rekkverk 2025 med liggende kledning med håndlist. Tett skillevegg mot nabo.

Liten bod/kott i enden av veranda.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

På grunn av renovering utvendig er trapper til terrassedør og boddør midlertidig fjernet. Ifølge eier vil disse bli satt tilbake av ansvarlig entreprenør ved ferdigstillelse av renoveringsarbeidet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper er midlertidig fjernet og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør sikres at utvendige trapper blir korrekt tilbakeført og montert av ansvarlig entreprenør ved ferdigstillelse av renoveringsarbeidet, for å unngå risiko for fallulykker og manglende adkomst til terrassedør og boddør.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Nedfellbar loftstige på soverom i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftstigen mangler et trinn i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det manglende trinnet på loftstigen bør ettermonteres for å sikre trygg adkomst til loftet. Manglende trinn medfører økt risiko for fall og personskafe ved bruk av stigen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hallen har manglende laminat under trapp. Underetasjens soverom mot sør har manglende laminatdekning i et hjørne etter tidligere garderobeskap. Det er også merker i himling på soverommet etter samme garderobeskap.

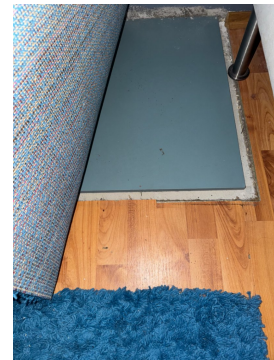
Gjenstående arbeid med overflater og belistning på soverom i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende laminat og merker i himling bør utbedres for å sikre et helhetlig og funksjonelt innemiljø, samt forhindre videre slitasje og redusert estetisk verdi.

Gjenstående arbeid med overflater og belistning bør ferdigstilles for å oppnå tilfredsstillende standard og unngå risiko for ytterligere skader eller forringelse av materialer.



Soverom



Hall



Merker etter tidligere gard.skap i tak på soverom

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og støpt dekke mot grunn.

Etasjeskillere er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Sotluken er fastmalt og lar seg ikke åpne.

Det er påvist riss i pipevengen mot soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotluken må frigjøres slik at den kan åpnes og brukes som tiltenkt, for å sikre forsvarlig feiing og tilsyn, samt redusere risiko for brann.

Riss i pipevengen bør kontrolleres nærmere for å hindre videre forringelse av pipa og redusere risiko for røyklekkasje eller brannspredning. Dette er brann- og feiertilsynets ansvarsområde.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstue/hall hvor gulvet har laminat og vegger mot terreng består av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved overflatemåling på murverk er det påvist noe fuktindikasjon nederst mot gulvlister mot øst i kjellerstue.

Det er nylig utført tiltak ved at det er lagt ny drenering og fuktspærre mot grunnmur. Fukt fra tidligere kan fortsatt være til stede i murverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er nylig (2025) utført tiltak ved at det er lagt ny drenering og fuktspærre mot grunnmur. Fukt fra tidligere kan fortsatt være til stede i murverket.

Det anbefales å overvåke området for videre utvikling av fukt, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for mugg- og råteskader.

Tiltak bør vurderes dersom fuktindikasjonen øker eller ved tegn til forverring, for å unngå ytterligere skade på bygningsmassen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn og teppefliser i trinn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte finerdører fra byggeåret.

Normal tilstand med tanke på alder, med enkelte bruksmerker og noe slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverom i 1. etg tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til soverommet i 1. etasje bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå ytterligere slitasje og sikre funksjonalitet. Hvis tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er totalrenovert i 2025 med nye fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert nytt røropplegg, sluk, membran/tettesjikt samt ny innredning.

Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på arbeidene. Dråpen Rørleggerbedrift AS sto for totalreoveringen (nå konkurs), og manglende dokumentasjon medfører at utførelse og kvalitet ikke har latt seg verifisere.

Det er fremvist enkelte bilder fra reoveringsprosessen, men disse gir begrenset oversikt og mangler beskrivelser av utført arbeid.

Vurderinger i rapporten som bygger på eieropplysninger må sees i sammenheng med manglende dokumentasjon. Det tas forbehold om at arbeider kan være utført uten nødvendig godkjenning eller i strid med gjeldende krav.

Arbeider uten dokumentasjon, eller arbeider utført ved egeninnsats/ufaglært utførelse, kan medføre risiko for skjulte feil og mangler. Dette gjelder særlig forhold i bakenforliggende konstruksjoner, hvor skader ikke nødvendigvis er synlige ved visuell befaring. Slike forhold kan over tid føre til følgeskader uten at dette fremkommer på befaringsstidspunktet

Årstall: 2025

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater fra 2025. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer innenfor servantens våtsone og byggematerialet er uegnet.

Våtromsplater er montert uten dokumentert bunnprofil/bunnskinne. Dette avviker fra vanlig monteringsanvisning og kan medføre risiko for fuktopptak i nedre del av konstruksjonen, selv om det er etablert sokkelflis.

Ved overflatemåling ble det registrert fuktindikasjoner i nedre del av vegg, med forhøyede verdier ved plateskjøter i dusjhjørnet. Forholdet indikerer mulig fuktproblematikk.

Våtromsplater i dusjhjørnet har en utett løsning som følge av ventilasjonsluke i våtsone. Dette innebærer risiko for fuktinntrenging bak konstruksjonen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på montering av våtromsplater eller produktbeskrivelse, og utførelsen lar seg derfor ikke verifisere.

På bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner, utette løsninger og manglende dokumentasjon vurderes forholdet samlet til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres med fuktbestandige materialer på dør innenfor våtsone for å redusere risiko for fuktskader.

Våtromsplater må monteres i henhold til produsentens anvisning, inkludert korrekt bunnprofil/bunnskinne, for å hindre fuktopptak i nedre del av konstruksjonen.

Fuktproblematikk i nedre del av vegg og ved plateskjøter i dusjhjørnet bør undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå videre skadeutvikling.

Ventilasjonsluke i våtsone må fuktbeskyttes eller ombygges for å hindre fuktinntrenging bak konstruksjonen.

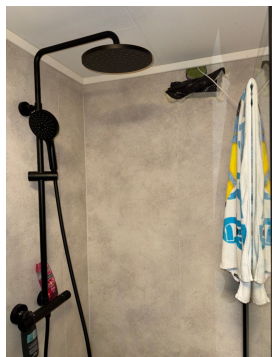
Det bør fremskaffes dokumentasjon på montering og produktbeskrivelse for våtromsplater. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forhøyede fuktindikasjoner rundt plateskjøter

Tilstandsrapport



Åpent felt i dusjens våtsone



Ingen synlig bunnskinne på våtromsplater

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 1:20 i dusjhjørnet og ca 1:100 i resten av rommet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er påvist andre avvik:

Sluk er opplyst nytt i 2025, men utførelsen fremstår som mangelfull. Det er påført tettemasse over klemring, noe som ikke er en fagmessig løsning. Klemringens funksjon er å sikre mekanisk innfesting av mansjett, og tildekking med masse indikerer feil eller utilstrekkelig utførelse.

Billedokumentasjon fra utførelse viser også ujevn membranpåføring og usikker tilpasning av mansjett mot sluk. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper og produsentanvisninger.

Forholdet medfører betydelig usikkerhet knyttet til tetthet i sluksonen, som er en kritisk del av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av membran og klemring rundt sluk for å sikre korrekt tetting i henhold til produsentens anvisninger.

Mangelfull utførelse og tildekking av klemring med tettemasse gir betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, dusjhjørne med vegghengslede dører, opplegg for vaskemaskin og vv-bereder.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har i dag ingen ventilasjon, da luken i veggen er tettet med et håndkle eller lignende materiale.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende toalettrom bakdusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med malte dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Sprutsikre plater på vegg over benkeplate. Nisjer til frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert eldre fuktskade i skapbunn under oppvaskbenk. Ingen fuktutslag på befaringsdato.

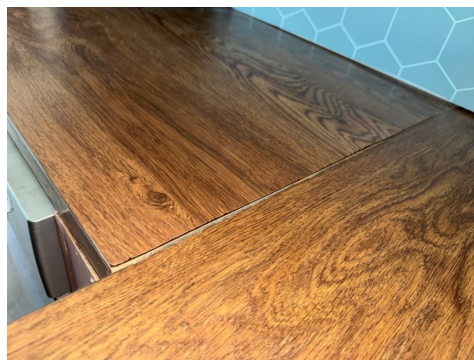
Benkeplaten har fuktskadede/oppsvulmet skjøt. Sprutsikre plater over benkeplate fremstår som grovt tilpasset (ufagmessig utført), med manglende silikonfuger mot benkeplate og enkelte skader i overflate..

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring eller utskiftning av skadet benkeplate og skapbunn under oppvaskbenk for å hindre videre skadeutvikling og mulig fuktinntrengning i konstruksjonen.

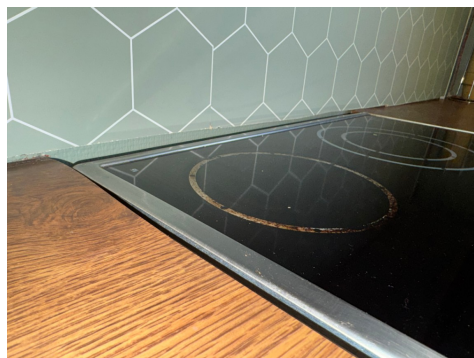
Manglende silikonfuger og grovt tilpassede sprutsikre plater bør utbedres for å redusere risikoen for vannskader og sikre et mer hygienisk og varig resultat.



Oppsvulmet benkeplate



Sprutsikre plate



Tilstandsrapport



Eldre fuktskade

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er manglende ventilator over kokesone i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

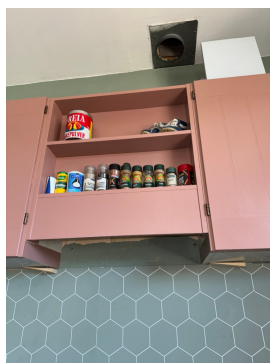
Kjøkkenventilatoren er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ventilator over kokesonen for å sikre tilstrekkelig avtrekk og fjerning av matos. Manglende ventilator medfører økt risiko for dårlig inneluft, lukt og fuktskader i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og slett, malt tak.

Vegghengt toalett med skjult systerne og servant i liten innredning/skap.

Vurderinger i rapporten som bygger på eieropplysninger må sees i sammenheng med manglende dokumentasjon. Det tas forbehold om at arbeider kan være utført uten nødvendig godkjenning eller i strid med gjeldende krav.

Arbeider uten dokumentasjon, eller arbeider utført ved egeninnsats/ufaglært utførelse, kan medføre risiko for skjulte feil og mangler. Dette gjelder særlig forhold i bakenforliggende konstruksjoner, hvor skader ikke nødvendigvis er synlige ved visuell befaringsforhold kan over tid føre til følgeskader uten at dette fremkommer på befaringsstidspunktet.

Årstill: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

Toalettrommet fremstår som uferdig. Det mangler deler av veggplatene, og innkassingen av toalett/systerne er utført med mangelfull utførelse og detaljløsning.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, mens NS 3600 krever mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

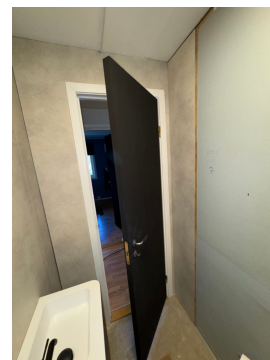
- Andre tiltak:

Det bør ferdigstilles veggplater og innkassing av toalett/systerne med fagmessig utførelse og gode detaljløsninger for å sikre funksjon og redusere risiko for fuktskader og lekkasjer.

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å unngå skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjon.

Mekanisk avtrekk bør etableres i henhold til NS 3600, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull utførelse og utilstrekkelig ventilasjon kan føre til redusert levetid på konstruksjonen, samt problemer med rengjøring og vedlikehold.



Gjenstående arbeid med veggplater og hjørner.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse og detaljeløsning.



Ingen drenering eller andre løsninger for å synliggjøre lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av både kobber fra byggeår og nyere plast (rør i rør) i underetasjen. Det er besiktiget i rørskap. Arbeid på vannledninger av rør i rør er i følge eier utført av rørlegger Dråpen rørleggerservice AS.

Vurderinger i rapporten som bygger på eieropplysninger må sees i sammenheng med manglende dokumentasjon. Det tas forbehold om at arbeider kan være utført uten nødvendig godkjenning eller i strid med gjeldende krav.

Arbeider uten dokumentasjon, eller arbeider utført ved egeninnsats/ufaglært utførelse, kan medføre risiko for skjulte feil og mangler. Dette gjelder særlig forhold i bakenforliggende konstruksjoner, hvor skader ikke nødvendigvis er synlige ved visuell befaring. Slike forhold kan over tid føre til følgeskader uten at dette fremkommer på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vurdering er basert på alder på eldste del av røranlegget. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg fra byggeåret er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold. Manglende merking kan føre til feil ved reparasjoner eller ved lekkasjer, noe som kan medføre økte kostnader og risiko for vannskader. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg fra byggeåret er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Rørøpplagg kjøkkenbenk



TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Opplyst i tidligere tilstandsrapport og eier være renovert med rørforying i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er påvist en liten lekkasje på avløpsrøret fra oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjen på avløpsrøret fra oppvaskkummen bør utbedres snarest for å forhindre vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til økte skader og kostnader over tid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggklaffventiler samt nye Flexit veggmontert ventilasjonsagg på soverommene.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe luft/luft er installert i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpen var ikke tilkoblet på befariingsdatoen, og eier har opplyst om problemer med anlegget i egenerklæringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen må kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt funksjon og drift.

Manglende service og opplysninger om problemer medfører økt risiko for driftsstans, redusert effekt og mulige følgeskader på anlegget.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er kun tilkoblet via stikkontakt/skjøteledning, da det elektriske anlegget ikke er ferdigstilt. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for fast tilkobling av varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av dagens løsning med stikkontakt/skjøteledning er økt risiko for varmgang og brann, samt at anlegget ikke tilfredsstiller krav til sikkerhet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret og sikringskap med automatsikringer.

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.
1969

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

Nei Eier opplyser om at en tidligere kamerat som har jobbet som elektriker med fagbrev og våtromssertifikat har hjulpet til med litt enkle ting som noen nye stikkontakter og belysning.
Ingen dokumentasjon foreligger.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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?

Ja

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

Ja

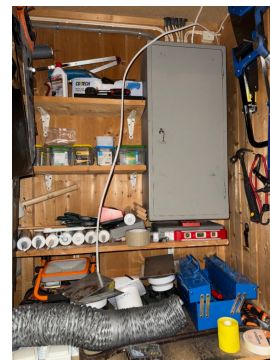
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Mye av det elektriske anlegget er uferdig med løse kabler, åpne installasjoner uten deksler og manglende ferdig tilkobling. Kabelinnføringer og hull i sikringsskap er ikke tette.

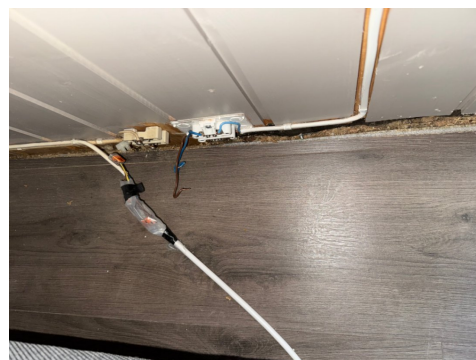
På grunnlag av observasjoner, manglende dokumentasjon og eldre anlegg bør anlegget ha en utvidet el-kontroll.



Åpne el-bokser



Løse kabler



Provisoriske koblinger



Utette gjennomføringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2025.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein med faststøpt y-tong.

TC 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet på baksiden av boligen har fall mot bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet faller inn mot bygningen, noe som gir ugunstige forhold med risiko for vannansamling mot grunnmur. Dette øker fuktbelastningen, og risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Terrengtet bør ha fall bort fra bygningen på minimum 1:50 over en avstand på minst 3 meter fra vegglivet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrengtet bort fra bygningen, minimum 1:50 over minst 3 meter fra vegglivet, for å hindre vannansamling mot grunnmur.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen. Forholdet gjelder fellesareal og er normalt borettslagets ansvar.



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, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det mangler utvendige trapper på østsiden av boligen, men andelseier opplyser at disse vil bli satt tilbake av entreprenør som utfører den utvendige renoveringen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler utvendige trapper på østsiden av boligen.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

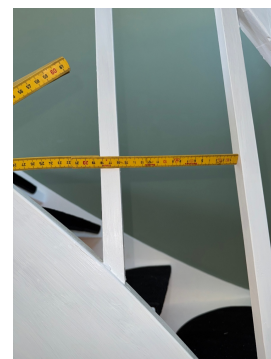
Det bør etableres utvendige trapper på østsiden av boligen for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst. Manglende trapper kan medføre økt risiko for fallulykker og vanskeligere evakuering.

Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da eiendommen ligger i et område med høy eller særlig høy aktsomhetsgrad for radon. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen, noe som kan medføre helsefare for beboerne.



Avstand mellom trinn 13,3cm.



Avstand mellom spiler i rekkverk 16cm.

Tilstandsrapport



Ingen håndløper på vegg



Trapper er midlertidig fjernet.



Radonkart

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

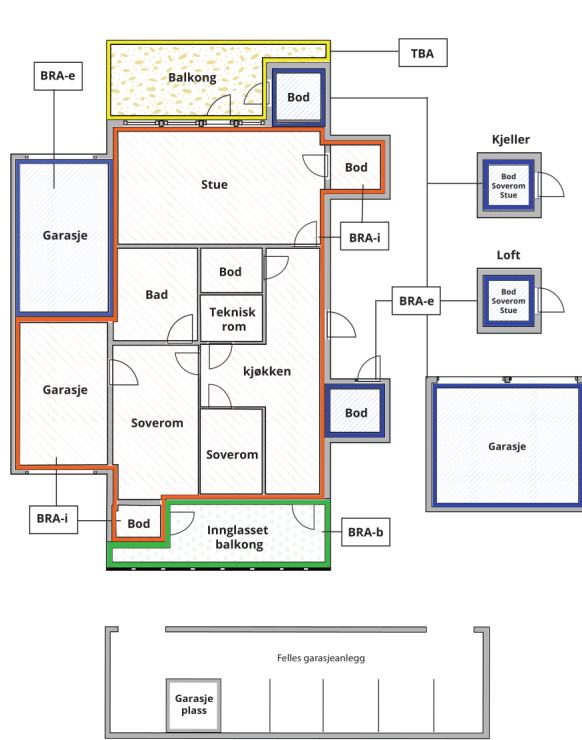
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	55	8		63			63
1. Etasje	58	5		63	7	4	67
SUM	113	13			7	4	130
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, kjellerstue/hall, soverom, soverom 2, toalettrom, bad/vaskerom	Bod	
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom	Bod, kott	

Kommentar

BRA-e = 8m² utebod i underetasjen, 4 m² målbart areal i bod 1. etg + 1m² kott ved terrasse.
TBA = 7m² stuebalkong.
ALH: 4 m² i utv. bod i 1.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det pågår omfattende utvendige moderniseringsarbeider i regi av borettslaget, og arbeidene var ikke ferdigstilt på befæringsdato.

Modernisering av bad og toalettrom ble påbegynt i 2025 av Dråpen Rørleggerbedrift AS (nå konkurs). Det er mangelfull dokumentasjon på utførte arbeider, og verifisering av utførelse og kvalitet har derfor ikke vært mulig.

Div. el- arbeid. Påbegynt og utført arbeid på det elektriske anlegget mangler dokumentasjon, herunder samsvarserklæring. Oppussing av overflater i stue/kjøkken utført som egeninnsats/ufaglært.

Arbeider uten dokumentasjon, eller arbeider utført ved egeninnsats/ufaglært utførelse, kan medføre risiko for skjulte feil og mangler. Dette gjelder særlig forhold i bakenforliggende konstruksjoner, hvor skader ikke nødvendigvis er synlige ved visuell befaring. Slike forhold kan over tid føre til følgeskader uten at dette fremkommer på befaringstidspunktet

Garasje i rekke/fellessanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Pål Tuhus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	51	293		0	18069.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lyngvegen 10

Hjemmelshaver

Skriverskogen Borettslag AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Eier av adkomstdokumenter
952335219		Heggtveit Odd Roger Myhre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i det etablerte og rolige boligområdet Skriverskogen. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med gangavstand til Langeland barneskole og flere barnehager. Ungdomsskole og videregående skole ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via 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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i sørvest-vendt skrående terreng. Terrassert hage som bærer preg av at det er utført bl.a. dreneringsarbeid rundt boligen

Eier opplyser at utvendig tilbakeføring av opparbeidelse/terreng, trapper og betongheller på mark vil bli utført i borettslagets regi ved ferdigstillelse av dreneringsarbeidene.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke/fellesanlegg



Anvendelse

Byggeår

1996

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje på 15m² med betongdekke på grunn ensteins kantforhøyning. Vegger i uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre med unntak av bakvegg i murverk. Stående malt utvendig panel. Tette skillevegger.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med lakkerte profilerte stålplater. Snøfangere, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Finert leddport med el. motor.

Innlagt lys og stikk.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

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
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026	Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.	Gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2026	Gitt opplysninger over telefon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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.