

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kongevegen 76 , 2211 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 27, bnr. 344

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m<sup>2</sup> BRA-i: 216 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 08.02.2026

Oppdragsnr.: 14382-2020

Referansenummer: SO4033

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Arne Skyrud er utdannet møbelsnekker, tretekniker, tømrmester og har over 30 års erfaring fra innredning, restaurering og byggebransjen. Arne Skyrud Takstforretning er en uavhengig og objektiv aktør. Vårt mål er å være en solid og seriøs leverandør av takstarbeider i vår region.



**Rapportansvarlig**

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er imidlertid blitt noen år og det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1989

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med betongtakstein fra byggeår. Det var snø på taket på befaringsdagen.

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

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull.

Liggende utvendig panel. Huset er utvendig malt i 2019.

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. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Gulv på deker av loftet. Luftig og tørt.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Karnapp vindu i spisestue. Markise over stuevindu.

Teak inngangsdør med sideglass. Skyve terrassedør m/2-lag isolerglass i stue. Terrassedør med 2-lags isolerglass i master soverom.

Takoverbygget terrasse v/stue på 24 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner teknet med bølgeplater. Tette vegger på deler av terrassen. Spaltegulv, samt rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapper til terreng. Utelys og stikkontakt.

Takoverbygget balkong v/master soverom, i trekonstruksjoner.

Spaltegulv, samt rekkverk m/stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Utelys. Stikkontakt.

Takoverbygget platting mellom hus og garasje på 17 m<sup>2</sup>. Betong belegningsstein på terreng. Spilevegg m/port.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.

Malte lister.

- Gulv. Laminatgulv (m/mindre sprekk i skjøter v/stue vindu).

Eikeparkett. Fliser. Vinylbelegg.

- Vegger. Malt brystning. Malt MDF. Veggplater. Panel. Malt panel. Malt tapet.

- Tak. Tak-ess. Malt panel. Panel.

Bjelkelag i trekonstruksjoner.

Toløps elementpipe i leca med peisovn m/glassdør i stue og vedovn

i kjellerstue. To feierluer i kjellerstue.

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i gym og kontor.

Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1etg. til kjeller. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.

Formpresset dører fra 2017. Slette dører fra byggeår. Skyvedør, mellom kjøkken og gang. Noe mindre skader på to dører i kjeller(TG 2).

Garderobeskap i ett soverom og i vaskerom. Overskap i gym. Boder med plassbygde hyller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

1 - etg. Bad, oppgradert i 2011. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. To høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Takventil.

Vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv, malt betongvegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder. Garderobeskap. Takventil.

Kjeller. Bad. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Veggventil.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2017. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vaskerom. Ute vannkran.

Avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk på bad i 1 etg., vaskerom samt bod i 1 etg., via felles avtrekksvifte plassert på loftet. Naturlig ventilasjon i bad i kjeller. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i de fleste vinduer i 1 etg., samt veggventiler.

200 l varmtvannsbereder, plassert i vaskerom.

Huset har elektrisk varmekabler i gulv på bad.

Sikringssskap med skrusikringer og tre automatsikring. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.

Tilnærmet flatt terreng

1989

Nedgravd oljetank.

Tanken bør saneres eller fjernes.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør utføres en el.kontroll.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

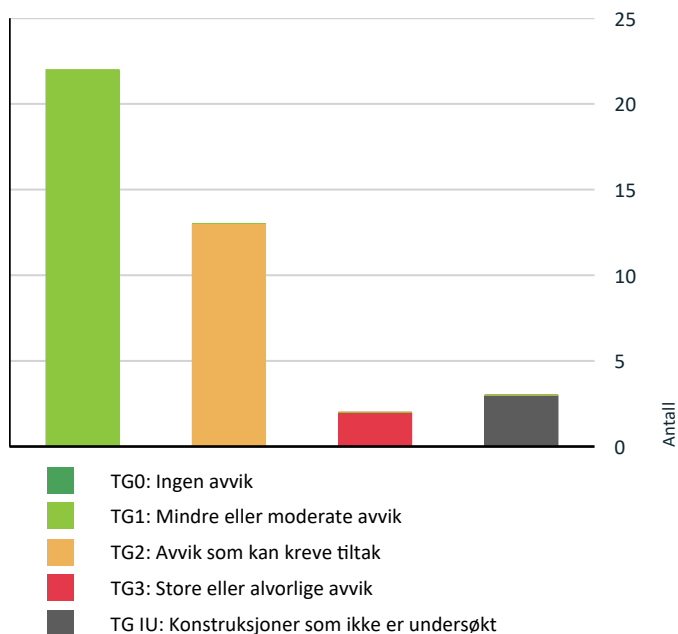
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

## Garasje

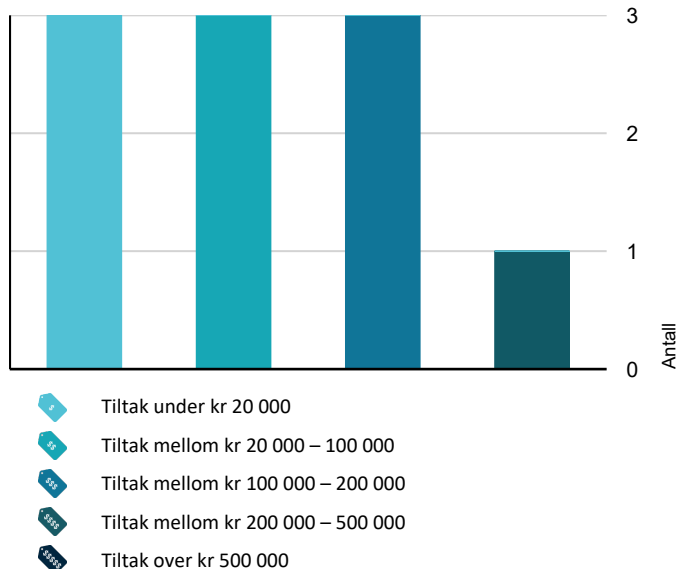
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

#### Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
  - ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

2011	Ombygging	Oppgradert bad i 1 etg.
2015	Modernisering	Oppgradert spisestue og stue.
2016	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2017	Modernisering	Formpresset dører i 1 etg.
2017	Ombygging	Oppgradert kjøkken.
2019	Modernisering	Bygget tak over terrasse v/stue.
2020	Modernisering	Oppgradert trapperom i kjeller.
2021	Modernisering	Oppgradert gang i kjeller.
2023	Modernisering	Nytt dusjkabinett i bad 1 etg.

## UTVENDIG

### ⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det var snø på taket på befaringsdagen.  
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.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### ⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 15 cm mineralull. Liggende utvendig panel. Huset er utvendig malt i 2019. 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 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Gulv på deker av loftet. Luftig og tørt.



## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Karnapp vindu i spisestue. Markise over stuevindu.

### Vurdering av avvik:

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

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Dører

Teak inngangsdør med sideglass. Skyve terrassedør m/2-lag isolerglass i stue. Terrassedør med 2-lags isolerglass i master soverom.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse v/stue på 24 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner tekket med bølgetakplater. Tette vegger på deler av terrassen. Spaltegulv, samt rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapper til terreng. Utelys og stikkontakt.

Takoverbygget balkong v/master soverom, i trekonstruksjoner. Spaltegulv, samt rekkverk m/stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng. Utelys. Stikkontakt.

Takoverbygget platting mellom hus og garasje på 17 m<sup>2</sup>. Betong belegningsstein på terreng. Spilevegg m/port.



## INNSENDIG

! TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.  
Malte lister.

- Gulv. Laminatgulv (m/mindre sprekk i skjøter v/stue vindu). Eikeparkett. Fliser. Vinylbelegg.
- Vegger. Malt brystning. Malt mdf. veggplater. Panel. Malt panel. Malt tapet.
- Tak. Tak-ess. Malt panel. Panel.



## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag i trekonstruksjoner.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

Toløps elementpipe i leca med peisovn m/glassdør i stue og vedovn i kjellerstue. To feierluker i kjellerstue.



## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er boret hull i utført grunnmur i kjeller i gym og kontor. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

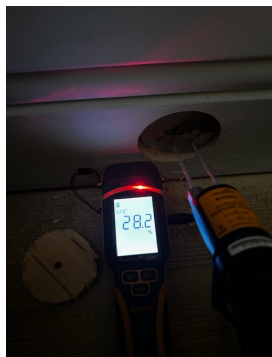
### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1etg. til kjeller. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlist.



## ! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2017. Slette dører fra byggeår. Skyvedør , mellom kjøkken og gang. Noe mindre skader på flere dører i kjeller (TG 2).



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i ett soverom og i vaskerom. Overskap i gym. Boder med plassbygde hyller.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

1 - etg. Bad, oppgradert i 2011. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. To høyskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Takventil.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 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.



ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, speil m/overlys, frittstående klosett , samt dusjkabinett (2023).

Årstall: 2011 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Takventil via mekanisk avtrekksanlegg, plassert i loft.



ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Malt betonggulv, malt betongvegger og panel i tak. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder. Garderobeskap. Takventil.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEROM

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er betong i vegger. Det er utført fuktsøk med avvikende resultater.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- TG IU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

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



## KJELLER > BAD

### Generell

Kjeller. Bad. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Speil m/overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Veggventil.

## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel i tak.



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 60 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.



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran på gulv og 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask, speil m/overlys, frittstående klosett, samt dusjkabinett.



## KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad i betongkonstruksjoner. Det er brukt fuktsøker på gulv og vegger, og det er målt noe fukt i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnaden for utbedring vil inngå i en eventuell rehabilitering.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN 2

### TG 1 Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2017. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## ETASJE > KJØKKEN 2

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

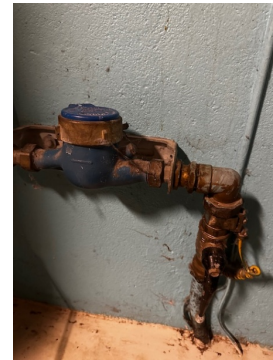
Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i vaskerom. Ute vannkran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

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.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad i 1 etg., vaskerom samt bod i 1 etg., via felles avtrekksvifte plassert på loftet. Naturlig ventilasjon i bad i kjeller. Ellers er det naturlig ventilering via ventiler i de fleste vinduer i 1 etg. , samt veggventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke mekanisk avtrekk på bad i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad i kjeller.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider, plassert i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Andre installasjoner

Huset har elektrisk varmekabler i gulv på bad.

### 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 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.*

Sikringskap med skrusikringer og tre automatsikring. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.

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.

**1989**

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**

# Tilstandsrapport

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, jamfør 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 El. anlegget bør ha en sjekk av elektromontør.**

## 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.



## Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.



## TG IU Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

1989

### 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.

## TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank.  
Tanken bør saneres eller fjernes.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

### 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 befarings tidpunktet.*

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør utføres en el.kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# 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

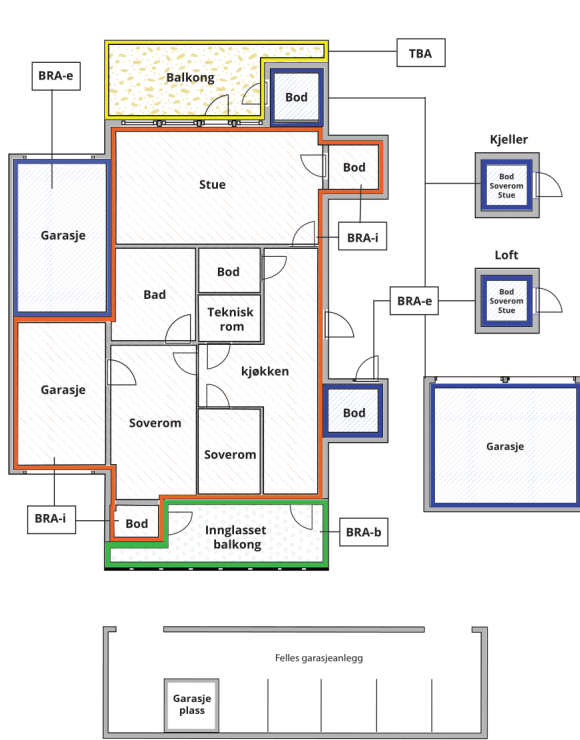
## Hva er måleverdig areal?

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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	112			112	56
Kjeller	104			104	
<b>SUM</b>	<b>216</b>				<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>216</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

## 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
03.2.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Bente Marit Sagbakken Gjermshus	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	27	344		0	812.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kongevegen 76

### Hjemmelshaver

Gjermshus Bente Marit Sagbakken, Gjermshus  
Jan Arild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eneboligen er beliggende i Kongevegen 76 på Rasta i Kongsvinger. Et etablert boligområde med eneboliger. Det er ca. 2,5 km til Kongsvinger sentrum. Boligen ligger vestvendt i svakt skrående terreng. Nærhet til barnehage og barneskole. Kort avstand til nærbutikk og bybussholdeplass.

### Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en vei uten gjennomgangstrafikk.

### 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

Tomten er tilnærmet flat og er pent opparbeidet og beplantet. Betong belegningsstein på innervei/biloppstillingsplass. Hekk på 3 sider av eiendommen. Netting gjerde rundt hele tomten. Gode sol forhold.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		14 000
<b>Kommentar</b>				
Estimert				

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1989

**Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt

**Kommentar****Beskrivelse**

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. To leddporter (slitt).

Innvendig er det betonggulv og plassbygde hyller. Taklys.  
Bakkant garasje er det en bod med et vedlikeholdsbehov.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.01.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	03.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2026	

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.