

Tilstandsrapport



Enebolig



Langelandsfaret 56, 2214 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 50, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 348 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 14382-2095

Eiendomsverdi ref nr: TQ2070

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud
Uavhengig Takstingeniør
a.s.takst@gmail.com
477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med med 2 lag PVC-duk (Sarnafil) i 2002. 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.

Flatt tak med innvendig nedløpsrør. Beslag i kobber.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel.

Flatt tak i trekonstruksjoner. Kaldt "loft", med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og "loft".

"Loftet" er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig. Taket er etterisolert med 20 mineralull i 2016.

Aluminiumsvinduer fra byggeår, 2000, 2005 og 2017 med 2-lags isolerglass.

Tre inngangsdør fra 2017 med glass i dørbblad og dobbel terrassedør fra 2017 med 2-lags isolerglass og utvendig kappe av aluminium.

-Takoverbygget terrasse v/stue på 25 m², i trekonstruksjoner. Isolert spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. To tette vegger. Vindu mot vest m/2-lag isolerglass. Isolert tak m/panel og downlights. Stikkontakter.

-Platting i trekonstruksjoner v/terrasse på 50 m². Spaltegulv. Trapp til terreng.

-Takoverbygget inngangsparti på 4 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilar. Betong beleggingsstein i terrenggulv. Tak m/downlights.

-Takoverbygget inngangsparti (v/bod og kjellerstue) på 3 m² i trekonstruksjoner. Betong beleggingsstein i terrenggulv. Tak med downlights.

-Garasje. Noe slitt betonggulv tekket med epoxi maling. Malte betongvegger og tak. El. leddport (2015). Taklys. Stikkontakt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Innvendige mye overflatebehandlet i perioden 2009 - 2012

Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Laminatgulv. Vinylbelegg. Fliser. Betong. Vegger. Malt panel. Panel. Lutet panel. Malt glassfiberstrie. Tak. Malt panel. Lutet panel. Panel (Mes downlights i kjellerstue). Slett malt tak m/downlights.

Etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner. Det er en mindre opphøyning på gulvoverflate i gang v/trapp i 1 etg. (TG 2). Toløps pipe i teglstein med plassbygget peis m/glassdør i stue. Feierluke i teknisk rom.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i kjellerstue (7%) og soverom (16,7%). Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Rett trapp med åpne opptrinn. Lakkert furu vanger, trinn, rekkverk og håndlister. Det er bare en håndlist.

Slette finerte dører fra byggeår. Skyvedører. Malte fyllingsdører. Ståldører.

Garderobeskap i gang 1 og u-etg. Garderobeskap. Walk in closet. Boder med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom. Vinylbelegg på gulv (uten sluk), malt (2017) glassfiberstrie på vegger og slett malt (2017) tak. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg. Ventilasjonsanlegg.

Bad fra byggeår. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med 2 vasker. Speil m/overlys. Bide. Badekar m/dusjgarnityr. Vegg ventil.

Bad oppgradert i 1990. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende marmorbenkeplate m/nedfelt vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Lakkert heltre eike fyllingsdører og fronter. Tre høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue. Rommet er plassbygget etter forskrifter fra byggeår. Spaltegulv, vegger, tak og sittebenker av gran. Elektrisk badstuovn. Badstudør. Veggventil.

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Porselensvask. Speil. Frittstående klosett. Takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget

Avløpsrør av soil og plast.

Det er montert ventilasjonsanlegg i 2020, som er plassert i vaskerom. I tillegg er det ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes.

Det er boret energibrønn til vannbåren varmeanlegg og det er installert frekvensstyrt bergvarmepumpe (NIBE F 1255).

Frekvensstyrt varmepumpe m/varmtvannsbereider.

Vegghengte radiatorer for vannbåren varme.

Sikringsskap med automatsikringer, oppgradert i 2017. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Fiber bredbånd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur. Grunnmur er pusset innvendig.

Lav forstøtningsmur i granitt.

Skrående terreng.

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres en håndlist i trapp.

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.

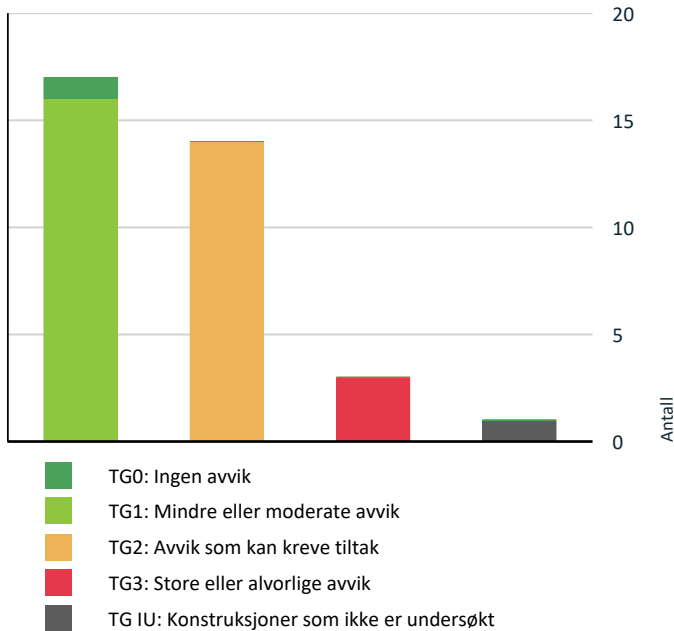
Det er noe forandring på rom inndelingen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

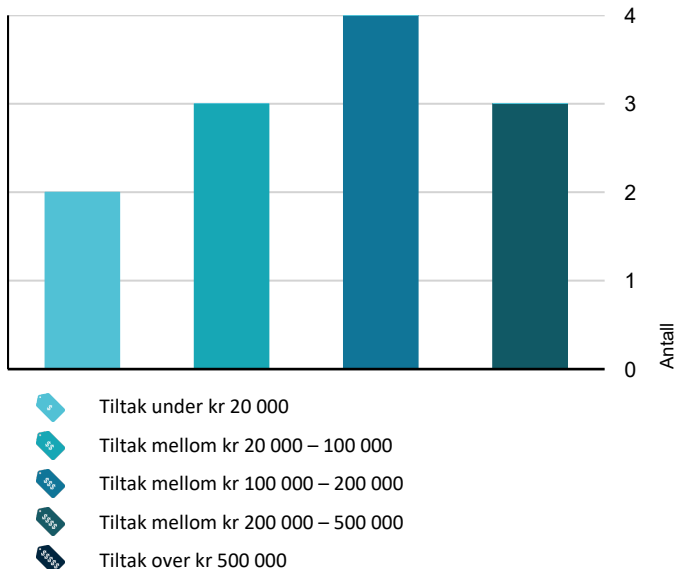
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1970

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Oppgradert bad i u-etg-
2000	Modernisering	Drenert terreng v/tomtegrense mot øst.
2002	Modernisering	Sarnafil duk på tak.
2002	Modernisering	- 2005 og 2017, nye vinduer.
2009	Modernisering	- 2010, 2017 og 2019, malt innvendige vegger og tak.
2012	Ombygging	Kjellerstue.
2015	Modernisering	El.leddport i garasje.
2016	Modernisering	Etterisolert tak m/20 cm mineralull.
2017	Modernisering	Dobbel terrassedør v/stue.
2017	Tilbygg	Tilbygget takoverbygget terrasse v/stue.
2017	Modernisering	Automatsikringer i sikringskap.
2017	Modernisering	Nye inngangsdører m/glass i dørblad.
2018	Modernisering	Boret energibrønn.
2018	Modernisering	Frekvensstyrt varmepumpe m/varmtvannsbereder NIBE F 1255).
2020	Modernisering	Nytt ventilasjonsanlegg.
2023	Modernisering	El.kontroll.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekkes med med 2 lag PVC-duk (Sarnafil) i 2002. 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: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Flatt tak med innvendig nedløpsrør. Beslag i kobber.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er noe begynnende råte i bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trekledning bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak i trekonstruksjoner. Kaldt "loft", med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og "loft".

"Loftet" er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig. Taket er etterisolert med 20 mineralull i 2016.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler i takkonstruksjonen, da hele konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan foreligge feil eller skader som ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige bygningskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Aluminiumsvinduer fra byggeår, 2000, 2005 og 2017 med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekke i et vindu i 1 etg. v/trapp. Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår, 2000 samt 2002.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene fra byggeår, 2000 og 2002 skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TC 1 Dører

Beskrivelse

Tre inngangsdør fra 2017 med glass i dørblad og dobbel terrassedør fra 2017 med 2-lags isolerglass og utvendig kappe av aluminium.

Årstill: 2017

Kilde: Eier



TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Takoverbygget terrasse v/stue på 25 m², i trekonstruksjoner. Isolert spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. To tette vegger. Vindu mot vest m/2-lag isolerglass. Isolert tak m/panel og downlights. Stikkontakter.
- Platting i trekonstruksjoner v/terrass på 50 m². Spaltegulv. Trapp til terreng.
- Takoverbygget inngangsparti på 4 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilar. Betong belegningsstein i terrenggulv. Tak m/downlights.
- Takoverbygget inngangsparti (v/bod og kjellerstue) på 3 m² i trekonstruksjoner. Betong belegningsstein i terrenggulv. Tak med downlights.
- Garasje. Noe slitt betonggulv teknet med epoksi maling. Malte betongvegger og tak. El. leddport (2015). Taklys. Stikkontakt.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Innvendige mye overflatebehandlet i perioden 2009 - 2012
Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Laminatgulv. Vinylbelegg. Fliser. Betong.
Vegger. Malt panel. Panel. Lutet panel. Malt glassfiberstrie.
Tak. Malt panel. Lutet panel. Panel (Mes downlights i kjellerstue).
Slett malt tak m/downlights.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong og trekonstruksjoner. Det er en mindre opphøyning på gulvoverflate i gang v/trapp i 1 etg. (TG 2).

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Toløps pipe i teglstein med plassbygget peis m/glassdør i stue. Feierluke i teknisk rom.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret hull i utført grunnmur i underetasje i kjellerstue (7%) og soverom (16,7%). Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med fuktsøker (på åpne overflater) er det målt fukt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er målt fukt i gulv. Mye tyder på at det er kapillær fukt i gulv. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Gulv i bod i u-etg

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett trapp med åpne opptrinn. Lakkert furu vanger, trinn, rekkverk og håndlister. Det er bare en håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun en håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette finerte dører fra byggeår. Skyvedører. Malte fyllingsdører. Ståldører.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i gang 1 og u-etg. Garderobesrom. Walk in closet. Boder med plassbygde hyller.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom. Vinylbelegg på gulv (uten sluk), malt (2017) glassfiberstrie på vegger og slett malt (2017) tak. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg. Ventilasjonsanlegg.

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

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med 2 vasker. Speil m/overlys. Bide. Badekar m/dusjgarnityr. Vegg ventil.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i 1990. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Benk med heldekkende marmorbenkeplate m/nedfelt vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning. Melaminbelagte skrog. Lakkert heltre eike fyllingsdører og fronter. Tre høyskap. Laminate benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom. Vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger og slett malt tak. Porselensvask. Speil. Frittstående klosett. Takventil. Det opplyses på generelt grunnlag at vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppig skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue. Rommet er plassbygget etter forskrifter fra byggeår. Spaltegulv, vegger, tak og sittebenker av gran. Elektrisk badstuovn. Badstudør. Veggventil.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og råte i omkringliggende bygningsdeler. Manglende luftespalte kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan skade både badstuen og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i teknisk rom. Ute vannkraner.

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

Beskrivelse

Avløpsrør av soil og 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 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert ventilasjonsanlegg i 2020, som er plassert i vaskerom. I tillegg er det ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er boret energibrønn til vannbåren varmeanlegg og det er installert frekvensstyrt bergvarmepumpe (NIBE F 1255).

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Frekvensstyrt varmepumpe m/varmtvannsbereder.

Årstall: 2017



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vegghengte radiatorer for vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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



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

Sikringssskap med automatsikringer, oppgradert i 2017. 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.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier antar at el. anlegget er utført av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I følge eier finnes det samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør påregnes ny drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur. Grunnmur er pusset innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

På soverom i u-etg er det isopor i innvendig utforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en evt. oppgradering av soverom i u-etg. bør isopor fjernes og erstattes med mineralull.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Lav forstøtningsmur i granitt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsfaglige 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. Det bør monteres en håndlist i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

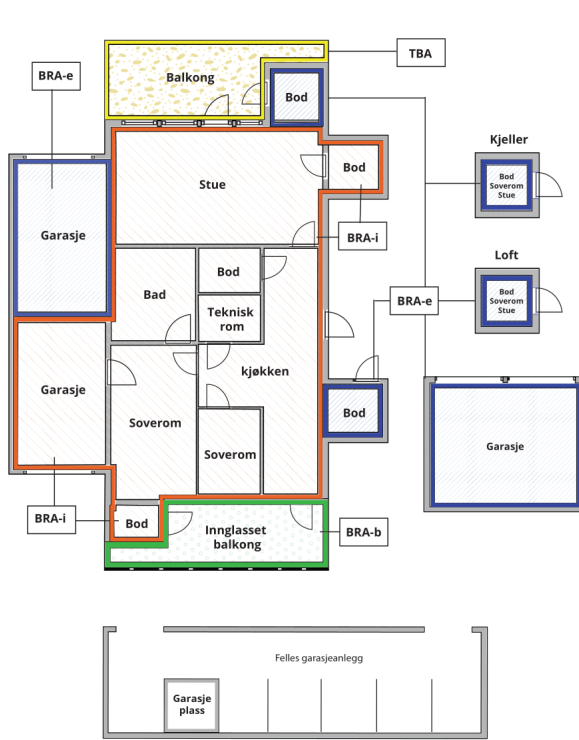
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	159			159	77
Underetasje	137	20		157	7
SUM	296	20			84
SUM BRA	316				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, tv-stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, walk-in closet, toalettrom		
Underetasje	Hall m/trapp, gang, soverom, soverom, bad, badstue, garderobe, teknisk rom, kjellerstue, bod, gang, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe forandring på rom inndelingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Thomas Dalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	50	14		0	2183.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langelandsfaret 56

Hjemmelshaver

Dahlen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Langelandsfaret 56 på Langeland i Kongsvinger. Boligen ligger sydvestvendt i skrående terreng og har en fin og solrik beliggenhet. Nærhet til barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skoler og idrettsanlegg. Gåavstand til butikker, kjøpesenter og spisesteder. Kort vei til flotte friluftsområder.

Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei 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 beliggende i vestskrående terreng. Asfaltert innervei og biloppstillingsplass. Granitt forstøttningsmur. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Tujahekk på to sider av eiendommen. Rolig og solrikt område. Utsikt. Masseutskifting på biloppstillingsplass og innervei opp til huset, ny asfalt, samt ny granitt forstøttningsmur i 2023.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		16 000
Kommentar				
Estimert				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1970

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Kommentar

Beskrivelse

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med betongvegger. Flatt tak i isolerte trekonstruksjoner, tekket med takpapp. To leddport med el. motor. Gallsbyggerstein vinduer. Innvendig er det noe slitt gulv som er overflatebehandlet med epoksi maling. Malte slette vegger og panel i tak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	
3	07.05.2026	

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 hammerlektrode

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.