

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ballblomvegen 9 A, 2208 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 30, bnr. 519, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 13377-1810

Referansenummer: CW1662

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



MELbygg
TAKST


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig

Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Moderne arkitektegnet tomannsbolig.
Moderne "funkis" bolig bygget etter nye byggeforskrifter TEK10/17.
Fundamentert med ringmur og isolert plate på mark.
Yttervegger, etasjeskillere og flatt tak i trekonstruksjoner.

Isolert ringmur/støpt plate på mark med steinplater utvendig.
Yttervegger iht. dagens byggeforskrifter i bindingsverk opplyst med kryssisolering av mineralull 20+5cm. Utvendig kledd med royalimpregnert kledning.
Vinduer og terrassedører i tre- karm/rammer med 3-lags isolerglass og isolerte leddporter til garasje. Moderne malte ytterdører m/isolerglass.
Flat takkonstruksjon opplyst av I-bjelker isolert m/35cm mineralull og utvendig papptekking. Nødvendige blikk og beslag i lakkert metall.
TERRASSE:
Takterrasse over garasje på 26m2 m/spaltegulv over tettesjikt og rekkverk av impregnert tre. Glassrekkverk.
GARASJE:
Uisolert enkelgarasje m/avdelt bod i bakkant som har adkomst utenifra.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Isolerte (7cm) innvendige vegger i bindingsverk. Innstemte malte rettløpstrapper m/rekkverk av børstede stål spiler imellom etasjene.
Etasjeskiller opplyst i 300mm bjelkelag isolert m/20cm.
GULV: Parkett i "tørre rom" og flislagt i entre, våtrom og teknisk rom.
VEGGER/HIMLING: I hovedsak sparklet og malt gips. Badene er flislagt.
TEKNISK ROM: Flislagt gulv m/sokkelflis og sluk. Tekniske installasjoner som; varmepumper, sentralstøvsuger og ventilasjonsagregat.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.
Flislagt bad m/malte gipsplater i himling. Vegghengt toalett.
Dusjnise m/glassdør og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys og skuffer. Opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etg.
Flislagt bad m/malte gipsplater i himling. Vegghengt toalett.
Dusjnise m/glassdør og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys og skuffer. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hestekoformet kjøkkeninnredning m/barløsning mot stuen. Slette malte fronter og benkeplater i marmor. Kompositt dobbel kum.
Flisfelt mellom over- og underskap. Integrerte hvitevarer som micro, stekeovn, koketopp, frys- og kjøleskap. Fritthengende ventilator i tak. øler for vannstoppventil og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING: Opplyst vannbårent varmeanlegg m/gulvvarme i hele 1.etg. og konvektor i stue 2.etg. Oppvarmet via luft-til-vann varmepumpe. Stålppe m/vedovn.
Elektrisk oppvarming 2.etg. m/gulvvarme i bad.
VENTILASJON: Boligen har et moderne ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
RØR: Moderne rør-i-rør system. Sluk og avløpsrør av plast.
EL: Sikringsskap med moderne automatsikringer. Skjult el anlegg.
Utpreget bruk av downlights. Astrour for utelys.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

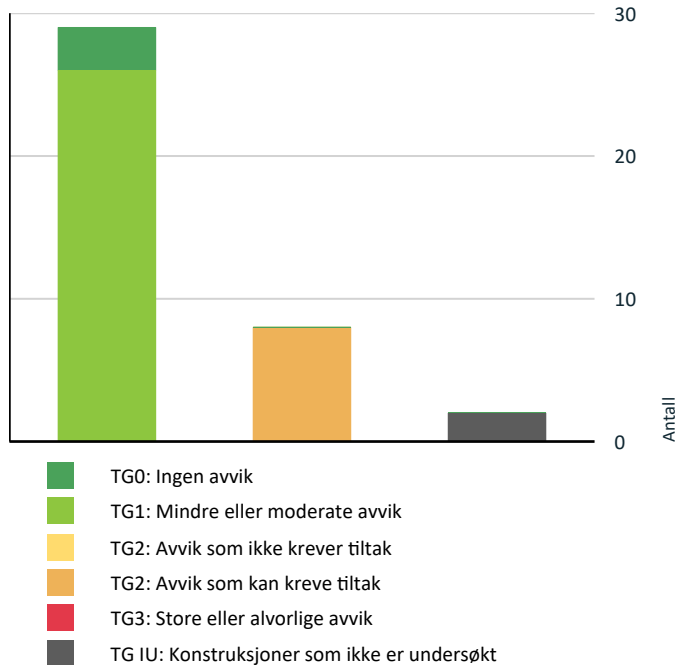
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- 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.

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

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

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2019

Anvendelse
Bolig

Standard
Moderne boligstandard.

Vedlikehold
Nokså nytt/6år- ikke utført arbeider etter oppføring.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tilstand vurdert utifra alder (6år).

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.

! TG 1 Nedløp og beslag

Lakkerte metall beslag, renner og nedløp. Nedløp garasje/bod er ledet med hull igjennom asfalt/gruspuren, men har ikke bortledningsrør.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert bindingsverk (opplyst med kryssisolering av mineralull 20+5cm). Utvendig kledd med stående royalimpregneret kledning.

Vurdering av avvik:

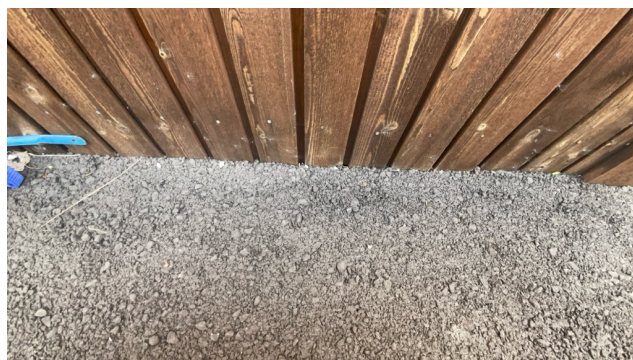
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Panel/trevegg går helt ned i asfalt mange steder. Nedkant vegg er fuktutsatt og luftespalten er derav begrenset, men det er i etterkant laget noe spalte ved å hugge bort asfalt.

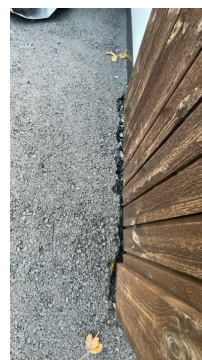
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Asfaltering er vanskelig å endre. Fungerende, men trekonstruksjoner kan lett få fuktopptrekk/skader hvor det går helt mot/i grunn.



Panel ned i asfaltering



Panel ned i asfaltering- hugget bort asfalt for litt lufting

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon, opplyst av I-bjelker isolert m/35cm mineralull.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For å avdekke tilstand må evt. konstruksjonen åpnes, men det vurderes unødvendig mtp. alderen (kun 6år).

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre- karm/rammer med 3-lags isolerglass og aluminiumskledning utvendig.

Håndtak på vindu soverom ytterhjørne sydøst 2.etg. går ikke helt i lås ved lukking.



Håndtaket går ikke helt i lås.

TG 1 Dører

Moderne malte ytterdører m/isolerglass og tett malt til bod. Terrassedør i lik stil som vinduer. Isolert leddport til garasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over garasje på 26m² m/spaltegulv over tettesjikt av papp. 91-93cm høyt rekkverk av impregneret tre m/utfyllende frostat glass. Under terrassen en uisolert enkelgarasje ca. 18m² m/avdelt bod i bakkant på ca. 6m². Boden har adkomst fra baksiden. 23m² platting av belegningsstein med granitt kantstein rundt ved inngangsparti. Membransjiktet i terrassedekket er usynlig og vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Små skjolder i garasjehimling under terrassen. Dette er av utbygger (AX bygg) undersøkt og konkludert skyldes fukt/kondens fra parkering av fuktige biler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Fuktskjolding i garasjehimling kan muligens utbedres med bedret ventilasjon/vifte for å senke fuktinnhold i garasje. Oppretting kantstein.



Mindre skjolde mot tak garasje



En skjolde gipsvegg i garasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Parkett i "tørre rom" og flislagt i entre og teknisk rom. VEGGER/HIMLING: I hovedsak sparklet og malt gips. Profilert malt listverk. Listfritt mot tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

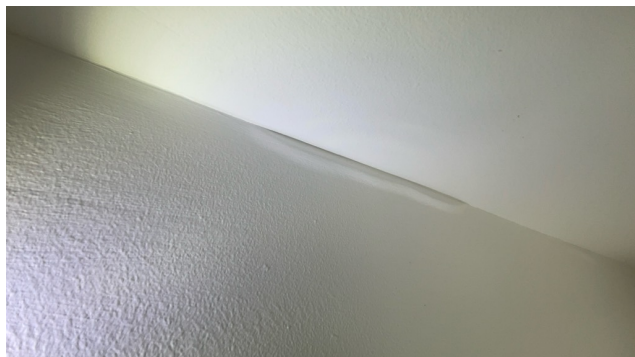
Det er ujevnheter i overgang vegg/tak over stuevindu (fuktmålt uten avik). Noen mindre riss i overgang vegg/tak samt ved tidl. gangdør mellom enheter i soverom 1.etg. Naturlig noe bruksmerker og kvistgjennomslag på hvitmalt dørkarm. Sprekk i gulvflis mot vinduet i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik. Det er nokså kjent at sprekker/løsninger kan forekomme i fliser ved overgang ringmur/støpt plate. For utbedring må flis skiftes ut eller evt. legge en fuge elastisk fuge i overgang plate/ringmur. En annen løsning kan være å montere en eiketerskel mot vinduskarm.

Tilstandsrapport



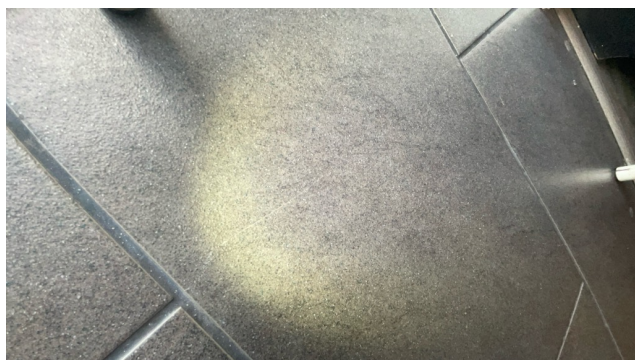
Ujevnhet overgang vegg/himling stue 2.etg.



Kvistgjennomslag



Bruksmerke



Sprekk i flis over ringmur mot vindu entre

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn.

En del møblering og målinger av høydeavvik er kun stikkmålinger hvor det er mulig i 2 utvalgte rom. per etg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollmålt stuen 2.etg. innenfor tolleranser (nylig opprettet).

Kontrollmålt hovedsoverom som bekreftet 15-20mm høydeavvik, men ikke mulig å måle eksakt da dette hadde en del møblering og målt i 2 "etapper" rundt seng/møblering og få tilgjengelige målepunkt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

! TG IU Pipe og ildsted

Ståloipe m/peisovn. Ikke vært brukt/funksjonsprøvd. Kan ikke synes om det er noen tilluftsløsning (såkalt «ventipipe» som kreves ved dagens tetthetskrav i boliger- ikke synlig tilkoplest noe på friskluftstilførselen). Ikke påvist avvik, bør likevel funksjonsprøves for å vurdere tilstand mtp. ovenstående og derav satt TGIU.



Tilstandsrapport



Tilluft synes ikke være tilkoplet

Innvendige trapper

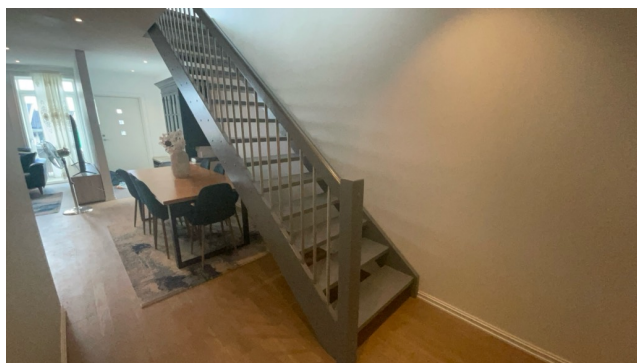
Innstemt malt rettløpstrapp m/rekkverk av børstede stål spiler imellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

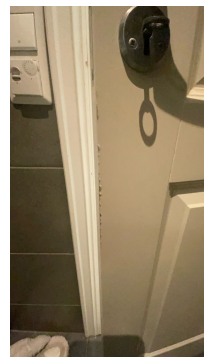
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte formpressede speildører.

Soveromsdør 1.etg. og baderomsdørene i begge etg. tar marginalt i karmens øvre del, men er fungerende. Litt bruksmerker og svelling i nedkant/kant baderomsdører samt baderomsdøren 2.etg. har på yterside sprekk ved låsekassen.



Små svellinger



Sprekk ved låsekasse

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad m/malte gipsplater i himling (downlights). Vegghengt toalett. Dusjnise m/glassdør og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys og skuffer. Opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Litt membranflekker i himling, men uten spesiell betydning utover visuelt.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5cm fra terskel. Fallet i selve dusjnise er over 1:50 og noe slakere ellers i rommet, i all hovedsak over 1:100, men stedvis slakere og nokså flatt utenfor dusjniseveggen og (noen millimeter motfall mot enden av dusjvegg som gjør vann kan bli liggende). Det er ikke membranoppkant på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ihht. TEK17 skal fallet være minst 1:100 i hele rommet om det ikke er membranoppkant på 15mm ved terskel.

I tillegg skal det være 1:50 fall, 80cm ut fra sluket dersom det ikke er 1:100 over hele gulvet- det er noe svakere utenfor glassdøren, men målt fra senter sluk vurderes dette ok da det er 15mm høydeforskjell (marginalt avvik).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres 15mm oppkant av vanntett sjikt ved terskel.



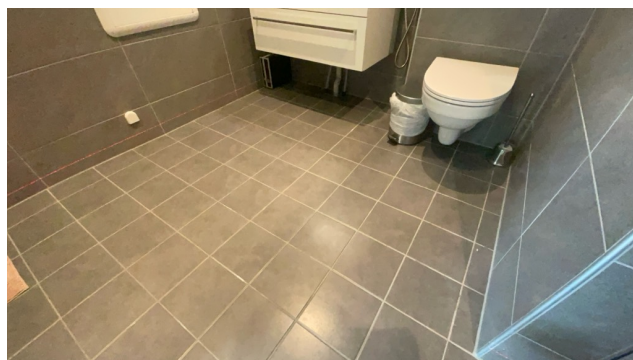
9,5cm ved innredning



9,5cm ved dusjvegg



Ikke 15mm oppkant av vanntett sjikt på terskel



Flatere område av gulv enn 1:100

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Det kan synes membran/mansjett under klemring og noe membran på røroppstikk. Også synlig benyttet membranplate på vegg ved inspeksjon av vannskap. Fremlagt kontrollerklæring fra uavhengig kontroll ifbm. utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. Dusjnise m/glassdør og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys og skuffer. Opplegg for vaskemaskin. Normal stand, men magnetlisten på glassdør er montert feil vei og lukker derfor ikke helt- må snus.



2. ETASJE > BAD

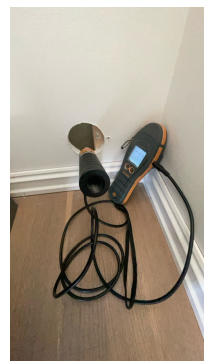
! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. (Utbedret etter befaring).

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue t dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > BAD

Generell

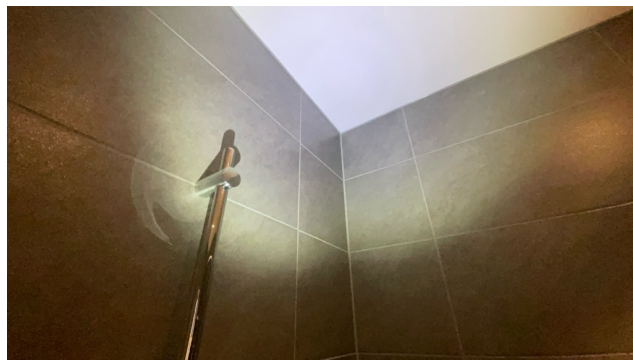
Flislagt bad m/malte gipsplater i himling (downlights). Vegghengt toalett. Dusjnise m/glassdør og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys og skuffer. Opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



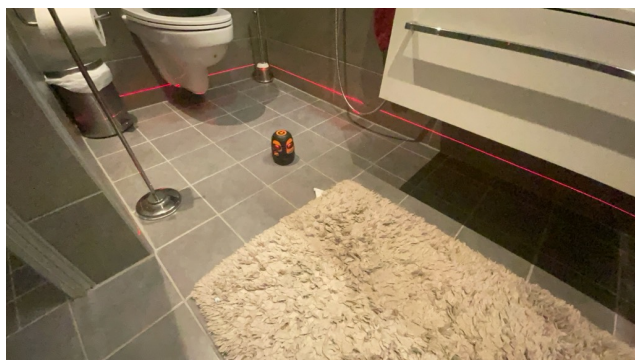
1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

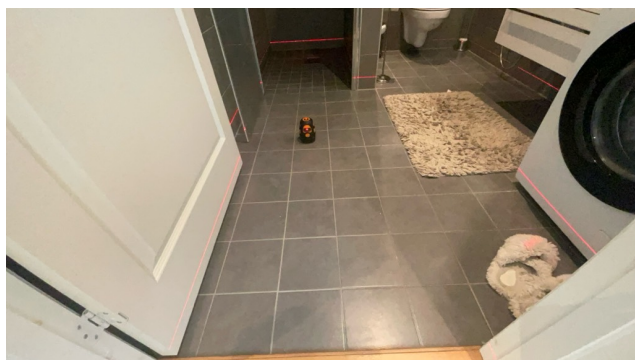
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm fra terskel (i tillegg en oppkant av membranduk bak eikelist på terskel).

Fallet er i hovedsak 1:100, men er noe slakkere utenfor dusjdøren i retning baderomsdøren (men vurdert innenfor toleranser). Krav er 1:100 i hele rommet.



Stedvis noe slakkere enn 1:100 i dette området.



Fall 1:100

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

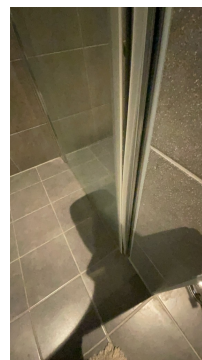
Det er plastsluk og smøremembran. Det kan synes membran/mansjett under klemring og membranbånd som kommer opp bak eikelist på terskel. Også synlig benyttet membranplate på vegg ved innspeksjon av vannskap. Fremlagt kontrollerklæring fra uavhengig kontroll ifbm. utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. Dusjnise m/glassdør og dusjgarnityr.
Baderomsinnredning m/heldekkende servant, speil, lys og skuffer.
Opplegg for vaskemaskin.
Magnetlisten på dusjdør var løs nederst og bør justeres litt.



Løs magnetlist

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. (Utbedret etter befaring).

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



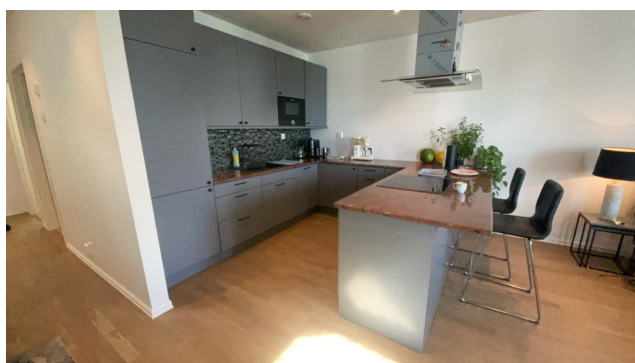
KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hesteskoformet kjøkkeninnredning m/barløsning mot stuen. Slette malte fronter og benkeplater i marmor. Kompositt dobbel kum. Flisfelt mellom over- og underskap. Integrerte hvitevarer som micro, stekeovn, kokeapp, frys- og kjøleskap. Fritthengende ventilator i tak. følger for vannstoppventil og komfyrvakt.

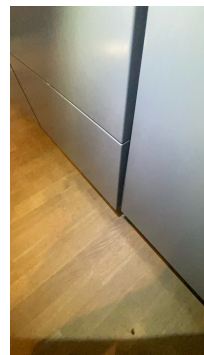
Det er noe mindre bruksmerker, liten svelling i nedkant hjørne/sokkel ved oppvaskmaskin samt denne står ikke jevnt med fronten mot skuffeseksjon, men ikke målt unormal fukt befaringsdagen og ikke vurdert utover normal bruksslitasje.



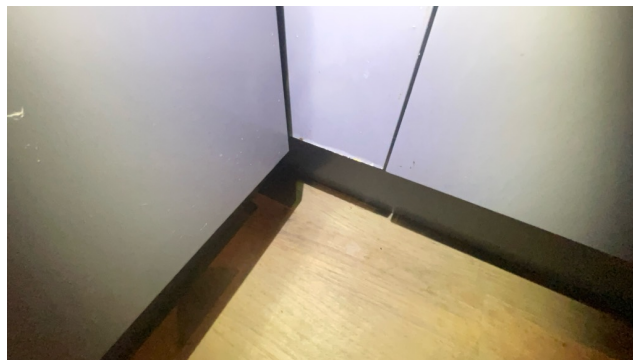
Kjøkken



Eksempel bruksmerke



Ujevnhet fronter ved oppvaskmaskin



Litt svelling sokkel/passbit hjørne

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på badene og i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varerør på tilførselsrør (som går til vannskapene) er nedstøpt i oppkanten teknisk rom-. Dvs. evt. lekkasjevann synliggjøres ikke her, men kan likevel ledes til sluk i badene om det er tettemuffe mellom varerør/pexrør hvor de er avsluttet inv. i støpen, men dette kan ikke synes.

Dette fører også til at disse tilførselsrørene ikke er utskiftbare uten evt. pigging da de faststøpt (umulig å se hvor varerør er avsluttet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varerør bør utføres slik at de kommer frem over støp i teknisk rom.

Tilstandsrapport



Varerør på rør-i-rør kommer ikke frem i teknisk rom (sannsynlig nedstøpt)

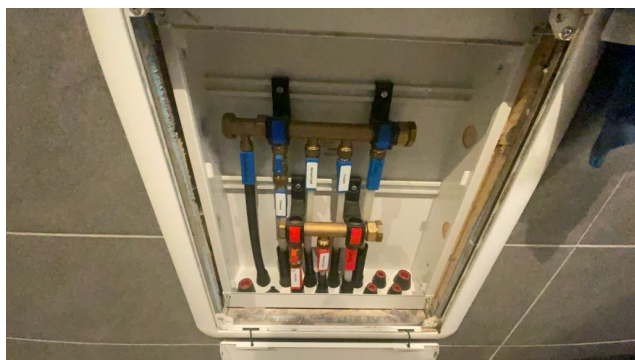


! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger.

! TG 1 Varmesentral

Luft-vann varmepumpe.
Spesialfelt vurdert kun på bakgrunn av alder (under 6år) (liten bulk i front på varmepumpen).



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

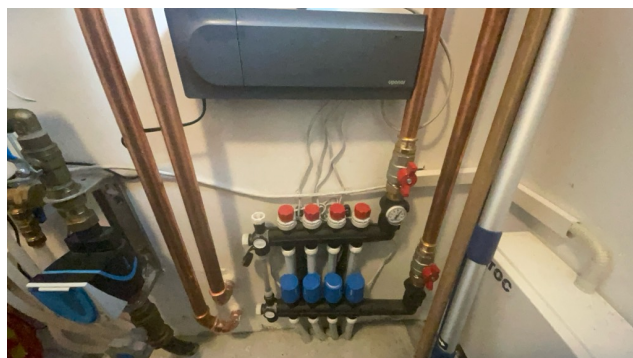
! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. (virket ikke befarig, men utbedret etter befarig).



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. pluss en konvektor i stue.
Spesialområde vurdert på bakgrunn av alder (6år) og synlige deler.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med moderne automatsikringer. Skjult el anlegg. Astrour for utelys.

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.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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

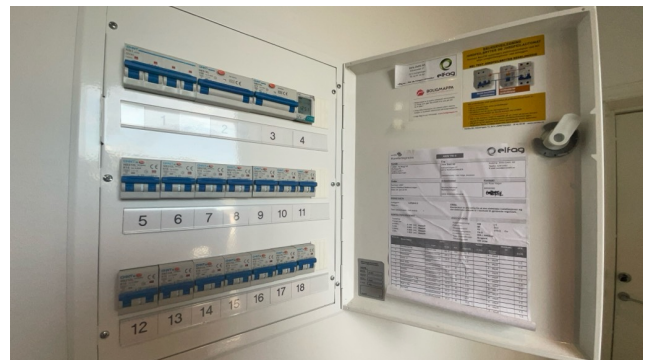
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Kurs 18 er ikke oppført i kursfortegnelse, denn bør merkes (eier opplyser mulig dette er satt inn til midlertidig byggestrøm for nabohus som er under bygging- samme eier).



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i hver etasje og 6kg pulverslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Plate på mark og antagelig ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er skjelden utsatt for problemer mtp. drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolert ringmur/støpt plate på mark antatt med steinplater utvendig. Lite synlig (høyt asfaltert og belegningsstein inntil).

TG 2 Terrenghorhold

Nokså flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

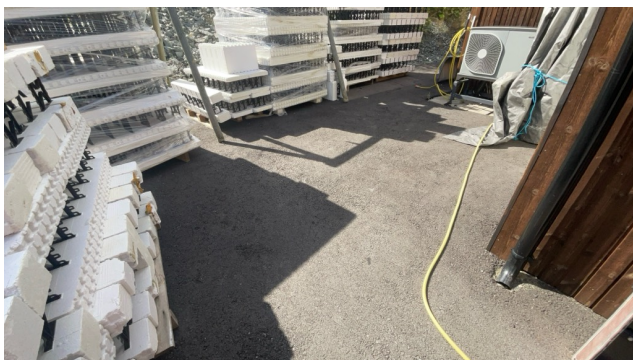
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Trevegg/panel går helt ned i asfaltering og det er ikke fall fra på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren. Terrenjusteringer bør vurderes, men dette er vanskelig å endre med dagens asfaltering



Fraværende fall fra bolig og asfaltert helt opp til trepanel på vegg

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	26
1. Etasje	67	24		91	
SUM	134	24			26
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, gang, bad, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Vindfang/gang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod/teknisk rom	Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	129	29

Kommentar

Tomannsbolig Boder/teknisk og garasje er S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Ibrahim Abureya	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	30	519		1	387 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Ballblomvegen 9 A

Hjemmelshaver

Abureya Ibrahim

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Ballblomvegen/Nøkkerosevegen i et nyere regulert boligområde øverst i Lia. Lia er generelt veletablert og populært/attraktivt boligområde med sentral beliggenhet i Kongsvinger, ca 2 km fra sentrum. Kongsvinger har de fleste bymessige fasiliteter som kjøpesenter, svømmehall, sykehus, rådhus, buss-/jernbanestasjon med gode kollektivforbindelser etc. Bybuss i nærheten av eiendommen. Barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk og med kort vei til barnehage, barneskole, turterreng og badeplass (Bæreia). Godt utsyn mot sentrum/festningen og omkringliggende landskap mot nord.

Det er ca. 94 km til Oslo, ca. 65 km til Gardermoen og ca. 45 km til Charlottenberg i Sverige.

Adkomstvei

Adkomst via asfalterte blindveien Ballblomvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område: Geitramsvegen, frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt. Området er skrånende mot nord, men tomten er planert ned/flatt rundt bygningen. 2 separate adkomstveier/parkering (en for hver enhet). Belegningsstein ved inngangspartier med granitt kantstein rundt. På forsiden er det gress med thujahekk i ytterkant.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale opplysninger		Tilsendt 17 filer	Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CW1662>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon