

Tilstandsrapport



Enebolig



Konglevegen 33, 2214 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 51, bnr. 288

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 11.07.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 14382-1901

Referansenummer: IV5004

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



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.

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 fuktøk.

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 straktiltak 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

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: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med taksteinformet takplater, som er overflatebehandlet i 2023. Nye vindskier i 2023.

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

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull.

Stående utvendig malt panel. Panel mot syd er slitt og det er begynnende råte i flere panelbord.

Huset er malt utvendig i 2023.

Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet. Gode lagringsmuligheter.

Eldre fuktmerke og svertesopp v/luftpipeline.

Malte trevinduer fra 1996 med 2-lags isolerglass. Vinduer på soverom fra 2023 med 2-lags isolerglass. Koblet vindu med blyglass. Malt inngangsdør med glass i dørbord i 1 etg. og terrassedører i PVC fra 2015 med 3-lags isolerglass.

Teak inngangsdør med to side glassvinduer til leilighet.

Delvis takoverbygget terrasse v/stue i 1 etg. på 55 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Levegg m/liggende spiler mot nord. Takoverbygget del av terrasse har pulttak tekket med ståltakplater. Vegger med vinduer. Plankedør. Nytt rekkverk i 2023.

Takoverbygget inngangsparti på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Takoverbygget terrasse/inngangsparti på terreng i underetasje på 21 m², i trekonstruksjoner. Betong belegningsstein på terreng.

Platting i underetasje på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.

Trapp i imp. trekonstruksjoner fra 2023, med åpne opptrinn på nordsiden av huset. Rekkverk.

Trapp av betong i terreng på sydsiden av huset

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater. De fleste overflater i 1 etg. er fra 2015 - 2020 og i leilighet er de fleste overflater fra 2013 (soverom far 2021). I trapperom er det noen slagskader i laminatgulv (TG 2). Malte lister.

GULV: Laminatgulv. Vinylplank. Fliser m/varme

VEGGER: Malt tapet. malt teglstein. Malt tynnpanel. Fliser (bod og bad)

TAK: Tak-ess. Malte slette tak.

Bjelkelag i trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps pipe i teglstein som er isolert utvendig på loft. Plassbygget peis m/glassdør i stue. Feierluke i trapperom.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i trapperom.

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

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i stue - leilighet.

Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen (26%).

Rett og bratt trapp med åpne opptrinn. Lakkert furuvanger, trinn og håndlister. Det mangler rekkverksspiler.

Formpresset dører fra 2015

Skyvedørsgarderobeskap i 1 soverom i 1 etg. og i soverom i leilighet.

Garderobeskap i 1 soverom og i trapperom i u-etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

-Bolig. 1 - etg. Bad, oppgradert i 2011. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett (2021). Dusjkabinett (2020). Mekanisk avtrekk på vegg.

-Bolig. Vaskerom i u-etg. Fliser på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l varmtvannsbereder.

-Leilighet. Gang/vaskerom, fra 2013. Fliser med varme på gulv, slette malte vegger og tak-ess i tak. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

-Leilighet. Bad, bygget i 2012. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne med to glassdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Leilighet. Kjøkkeninnredning fra 2013 i leiligheten. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

-Bolig. Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Blanke folierte dører og fronter. Et høyskap. Plassbygget skap. Laminat benkeplate med dobbel porselensoppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig avtrekk på vaskerom. 300 l varmtvannsbereder fra 2020, plassert i vaskerom.

2 stk. luft til luft varmepumpe fra 2017. Huset har opplegg for vannbåren varme via vegggradatorer. Elektrisk varmekabler i gulv på bad, samt vaskerom, gang i leilighet.

Vegghengte radiatorer for vannbåren varme, som ikke er i drift.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Bredbånd. El. kontroll 2020, alt OK.
Brannslukker og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra 2010, i følge eier.
Betongfundament og grunnmur av lettklinkerblokker som innvendig og utvendig er pusset.
Lav forstøttningsmur av jebanesviller v/biloppstillingsplassen.
Skrående terreng
Vann og avløpsrør er fra byggeår.
Nedgravd oljetank av ukjent type på østsiden av huset.
Tanken bør saneres eller fjernes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

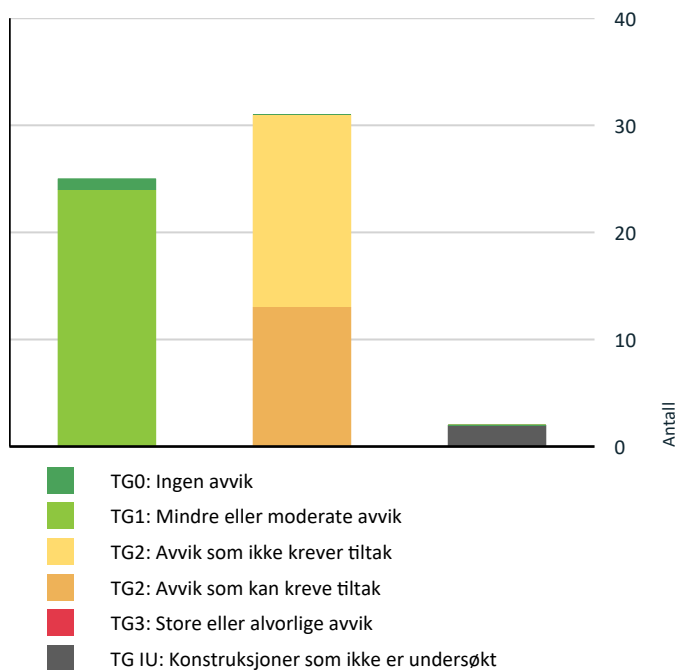
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

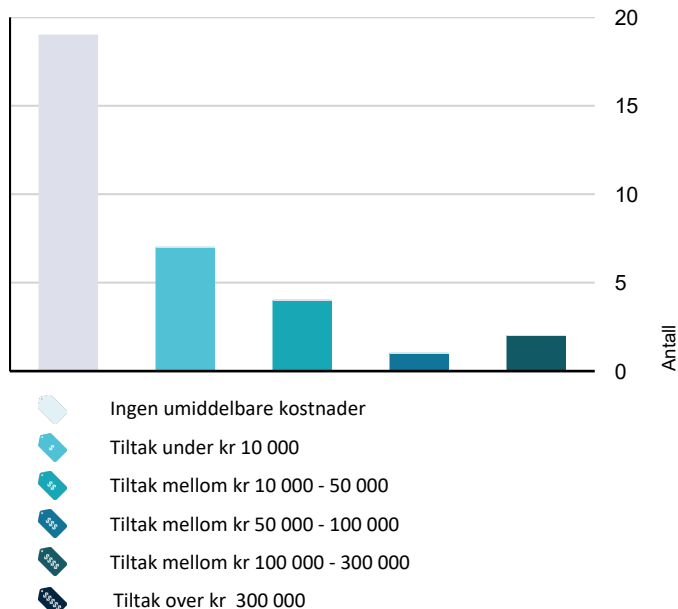
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Nye 2-lag isolervinduer.
2011	Ombygging	Oppgradert bad i 1 etg.
2012	Ombygging	Oppgradert bad i leilighet.
2013	Modernisering	Oppgradert gang i leilighet.
2013	Ombygging	Oppgradert kjøkken i leilighet.
2013	Ombygging	Vaskerom i leiligheten.
2015	Modernisering	Formpresset dører
2015	Modernisering	Ny terrassedør i 1 etg.
2015	Modernisering	Laminatgulv i 1 etg.
2016	Modernisering	Malt vegger og tak i 1 etg.
2016	Ombygging	Oppgradert kjøkken i 1 etg.
2017	Modernisering	Luft til luft varmepumpe i 1 etg. og leilighet.
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett på bad i 1 etg.
2020	Modernisering	300 l varmtvannsbereder.
2021	Modernisering	Vinylklikk på gang og kjøkken i 1 etg.
2021	Modernisering	Oppgradert soverom i leilighet.
2021	Modernisering	Nytt spaltegulv på utvendig inngangsparti.
2021	Modernisering	Nytt innebygget klosset på bad i 1 etg.
2023	Modernisering	Nytt vindu i soverom i leilighet.
2023	Modernisering	Nye vindskider på utvendig tak.
2023	Modernisering	Nye vinduer m/2-lag isolerglass på soverom i 1 etg.
2023	Modernisering	Malt utvendig tak.
2023	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasse v/stue i 1 etg.
2023	Modernisering	Huset malt utvendig.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekkes med taksteinformet takplater, som er overflatebehandlet i 2023. Nye vindskier i 2023.

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

Vurdering av avvik:

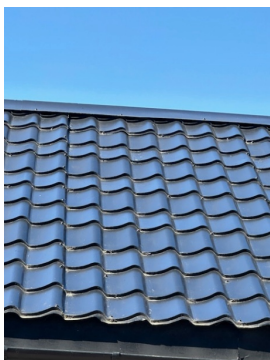
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere på deler av taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Panel mot syd er slitt og det er begynnende råte i flere panelbord.

Huset er malt utvendig i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner isolert med 15 cm mineralull. Det er gulv på deler av loftet. Gode lagringsmuligheter. Eldre fuktmerke og noe svertesopp v/luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig fuktmerke v/luftepipe. Det er ikke på vist unormal fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag eller tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer fra 1996 med 2-lags isolerglass. Vinduer på soverom fra 2023 med 2-lags isolerglass. Koblet vindu med blyglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1996.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utskifting av vinduer fra 1996, da de har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 1 Dører

Malt inngangsdør med glass i dørblad i 1 etg. og terrassedører i PVC fra 2015 med 3-lags isolerglass.

Teak inngangsdør med to side glassvinduer til leilighet.

Tilstandsrapport



Delvis takoverbygget terrasse v/stue i 1 etg. på 55 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Levegg m/liggende spiler mot nord. Takoverbygget del av terrasse har pulttak tekket med ståltakplater. Vegger med vinduer. Plankedør. Nytt rekkverk i 2023. Markise.

Takoverbygget inngangsparti på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist.

Takoverbygget terrasse/inngangsparti på terreng i underetasje på 21 m², i trekonstruksjoner. Betong beleggingsstein på terreng.

Platting i underetasje på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søyler til terrasse v/stue i 1 etg. har noe begynnende råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av bærende søyler på terrasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige trapper

Trapp i imp. trekonstruksjoner fra 2023, med åpne opptrinn på nordsiden av huset. Rekkverk.
Trapp av betong i terreng på sydsiden av huset



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater. De fleste overflater i 1 etg. er fra 2015 - 2020 og i leilighet er de fleste overflater fra 2013 (soverom far 2021). I trapperom er det noen slagskader i laminatgulv (TG 2).
Malte lister.

GULV: Laminatgulv. Vinylplank. Fliser m/varme
VEGGER: Malt tapet. malt teglstein. Malt tynnpanel. Fliser (bod og bad)
TAK: Tak-ess. Malte slette tak.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag i trekonstruksjoner.

! TG 2 Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein som er isolert utvendig på loft. Plassbygget peis m/glassdør i stue. Feierluke i trapperom.



Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i trapperom. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i stue - leilighet. Fuktmåling med pigger inne i veggen - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen (26%).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige trapper

Rett og bratt trapp med åpne opptrinn. Lakkert furuvanger, trinn og håndlister. Det mangler rekkverksspiler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2015

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobeskap i 1 soverom i 1 etg. og i soverom i leilighet.
Garderobeskap i 1 soverom og i trapperom i u-etg.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

1 - etg. Bad, oppgradert i 2011. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett (2021). Dusjkabinett (2020). Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 40 mm. Gulet er tilnærnet rett med lite fall mot sluk. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Ikke dokumentert membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Ikke dokumentert membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, speil m/overlys, høyskap, innebygget klosett (2021), samt dusjkabinett (2020). Mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte (2011), samt naturlig avtrekk.

Årstall: 2011



Tilstandsrapport

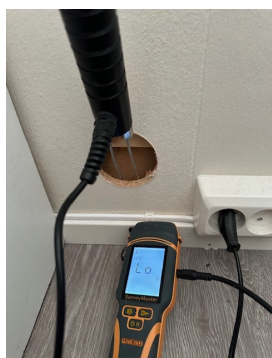


ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i u-etg. Bolig. Fliser på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l varmtvannsbereider.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 55 mm.

Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

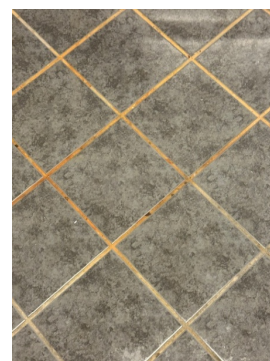
Ikke dokumentert membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l varmtvannsbereder. Veggventil.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i våtrom

Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjon på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påvist fukt i gulv. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM 2

Generell

Leilighet. Gang/vaskerom, fra 2013. Fliser med varme på gulv, slette malte vegger og tak-ess i tak. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Slette malte vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 25 mm.
Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte vegger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM 2

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk gjennom veggventil.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



UNDERETASJE > VASKEROM 2

Tilstandsrapport

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad med våtsonen mot yttervegg. Det er fliser på gulv og vegger. Det er brukt fuktsøker på gulv og vegger, og det er målt noe fukt i gulv.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjon på fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i leilighet, bygget i 2012. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne med to glassdører. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke dokumentert membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Benk med heldekkende vask, speil m/overlys, innebygget klosett, samt dusjhjørne m/2 glassdører. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2012

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier



KJØKKEN

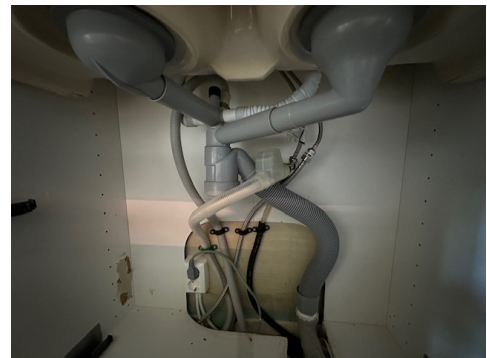
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Blanke folierte dører og fronter. Et høyskap. Plassbygget skap. Laminat benkeplate med dobbel porselensoppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette montert over platetopp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 i leiligheten. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendig kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. (Soilrør i en bolig av denne alder kan ikke utelukkes)

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Naturlig avtrekk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereider fra 2020, plassert i vaskerom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



! TG 1 Andre installasjoner

2 stk. luft til luft varmepumpe fra 2017. Huset har opplegg for vannbåren varme via veggradiatorer. Elektrisk varmekabler i gulv på bad, samt vaskerom, gang i leilighet.



! TG 2 Vannbåren varme

Vegghengte radiatore for vannbåren varme, som ikke er i drift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ukjent tilstand på anlegget. Må sjekkes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 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.

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 automatsikringer. Ny strømmåler. Bredbånd. El. kontroll 2020, alt OK.

Tilstandsrapport

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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.



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.

Brannslukker og røykvarslere i boligen.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2010, i følge eier.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

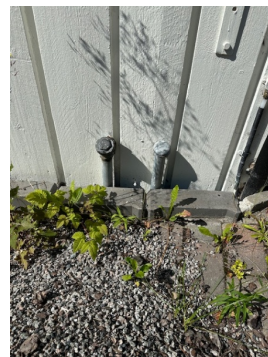
Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur av jernbanesviller v/biloppstillingsplassen.



! TG 2 Terrengforhold

Skrående terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank av ukjent type på østsiden av huset.
Tanken bør saneres eller fjernes.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. To leddport med el. motor. Stikkontakt. Taklys.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/110 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Stuer, Spisestue, 2 Kjøkken, Trapperom, 2 Vaskerom, Bod, Leilighet

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger som landsgjennomsnittet.

Enebolig med utleiedel beliggende i Konglevegen 33 i Skriverskogen i Kongsvinger. Huset er utvendig normalt vedlikeholdt. Innvendig er boligen pen og godt vedlikeholdt. Bla. kjøkken fra 2016 (1 etg.) og 2013 (leilighet). Bad fra 2011 (1 etg.) og 2012 (leilighet). Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Dobbel garasje i en enkel standard for sitt bruk. Pent opparbeidet utearealer. Huset har gode solforhold og flott utsikt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Djupdalsfaret 30 ,2214 KONGSVINGER 169 m² 1968 2 sov	08-01-2024	5 300 000	4 900 000		4 900 000	28 994
2 Maurvegen 5 ,2214 KONGSVINGER 162 m² 1970 4 sov	16-01-2024	4 300 000	4 150 000		4 150 000	25 617
3 Konglevegen 18 ,2214 KONGSVINGER 229 m² 1969 3 sov	12-08-2024	4 500 000	4 550 000		4 550 000	19 869

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert. Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	12 000
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt.	Kr.	16 270
Vann og avløp	Kr.	14 000
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 520 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000
--	------------	------------------

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

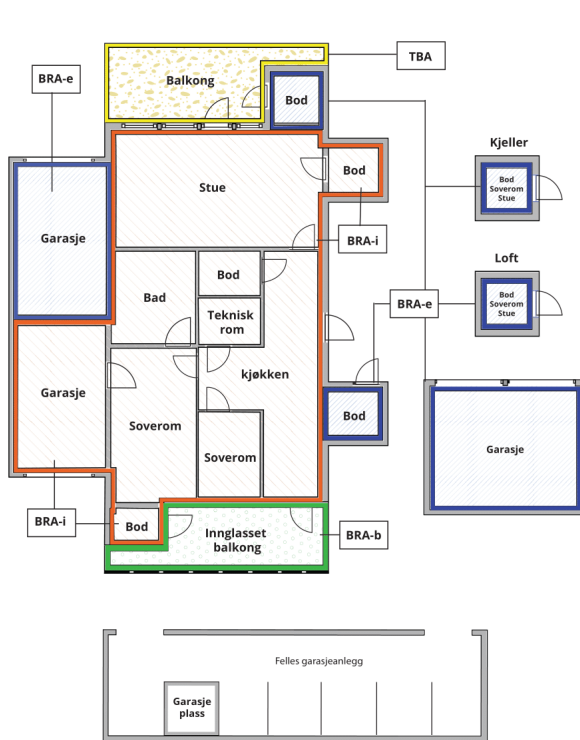
Hva er måleverdig areal?

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	60
Underetasje	20	65		85	27
SUM	110	65			87
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Spisestue, Kjøkken		
Underetasje	Trapperom, Vaskerom	Leilighet, Gang, Soverom, Vaskerom 2, Bad, Bod, Kjøkken, Stue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Garasje

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

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

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)
Enebolig	167	3
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 6 m2, en delvis takoverbygget terrasse på 55 m2, et takoverbygget inngangsparti/terrasse i u-etg. v/leilighet på 21 m2, en utebod på 5 m2 og en platting på terreng på 6 m2.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Arne Skyrud	Takstingenør
	Kenneth Arild Litsheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	51	288		0	1147.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Konglevegen 33							
Hjemmelshaver							
Litsheim Kenneth Arild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Konglevegen 33 i Skriverskogen i Kongsvinger. Et veletablert boligområde, sydvestvendt i skrående terreng. Meget gode solforhold og utsikt. Barnehage og barneskole like i nærheten. Ca. 1,5 km til ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, svømmehall, forretninger og servicetilbud. Kort avstand til bybussholdeplass.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er beliggende i vestskrående område. Betong belegningsstein på innervei og biloppstillingsplass. Pent opparbeidet terrassert hageområde med plen, div. prydbusker, frukttre og hekk på fire sider. Flott utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 311 400	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		12 000
Kommentar Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	11.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	11.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	11.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	

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/IV5004>

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