

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lensmann Jahnsens veg 23, 2211
KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 27, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 14382-2083

Eiendomsverdi ref nr: OH1808

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med betongtakstein fra 1980.
Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.
Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. På deler av tilbygg er det stående panel m/liggende panel i gavlspliss. Ny utvendig panel mot øst. Noe begynnende råte i panel mot syd.
Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. På gammel del av taket er taksperre avstanden 1 meter. Gulv på del av loft. Luftig og tørt. Mindre fuktmerker v/pipe.
Malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Et vindu fra 2009 med 2-lags isolerglass. På tilbygg er det vinduer fra 1980 m/2-lag isolerglass. Vindu m/blyglass i stue. Det er utvendig persiener på karnappvindu i stue.
Malt inngangsdør fra 2000 med glass i dørbblad og terrassedør fra 1999 med 2-lags isolerglass. Utvendig persienne på terrassedør. Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 24 m², i trekonstruksjoner. Downlights i tak. Vedlikeholdsfritt spaltegulv og rekkverk (2025).
Port. Trapp til terreng.
Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Downlights i tak. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje.
Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Laminatgulv. Vinylbelegg.
Vegger. Malt mdf. veggplater. Malt panel. Slette malte vegger.
Tapet.
Tak. Malt mdf. takplank m/downlights. Slett malt tak. Tak-ess.
Panel.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. På tilbygg er det etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Enløps pipe i teglstein. Feierluke i krypkjeller.
Det er krypkjeller i betongkonstruksjoner (betongstein) under gammel del av huset. Det er synlig fjell og jordmasser som ikke tildekket med plast. På befaringsdagen var det noe vann i terreng. Det bemerkes at slike konstruksjoner er risikoutsatt i forhold til fukt. Mangelfull ventilering.
Trapp i betongkonstruksjoner fra 1 etg. til krypkjeller. Det mangler rekkverk og håndlister.
Malte dører m/profillist. Skyvedør mellom kjøkken og spisestue. Skyvedørgarderobeskap i gang. Garderobeskap i 2 soverom og vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, oppgradert i 2000 og 2020. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt mdf. takplank m/downlights i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Vegg og takventil.

Vaskerom fra 1980. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malt glassfiberstrie og våtromsplater på vegger samt tak-ess i tak. Stålvask. Overskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Garderobeskap. Panelovn. Vegg og takventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning som er oppgradert av kjøkkenfornyeren i 2023. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.
Soilrør og plastrør.
Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Ventilator over platetopp i kjøkken.
Luft til luft varmepumpe fra 2021.
200 l varmtvannsbereider fra 2023, plassert i krypkjeller.
Sikringssskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra byggeår.
Betongfundament og betongstein grunnmur som innvendig er isolert med isopor i krypkjeller rom m/trapp. Tilbygg er fundamentert på betongpilarer.
Tilnærmet flatt terreng
Vann og avløpsrør er fra byggeår.
Nedgravd oljetank mellom hus og garasje.
Tanken bør saneres eller fjernes.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres håndlist og rekkverk i kjellertrapp. Isopor på innvendig grunnmur bør tildekkes med brannhemmende matriale.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

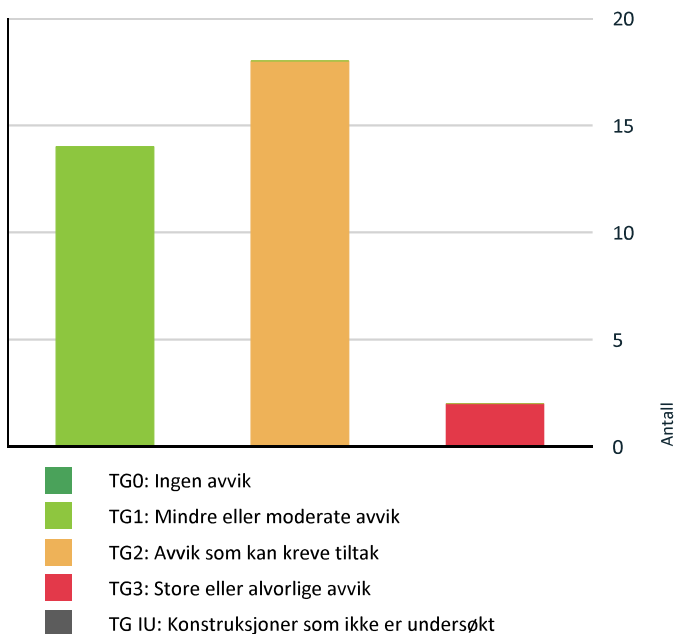
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

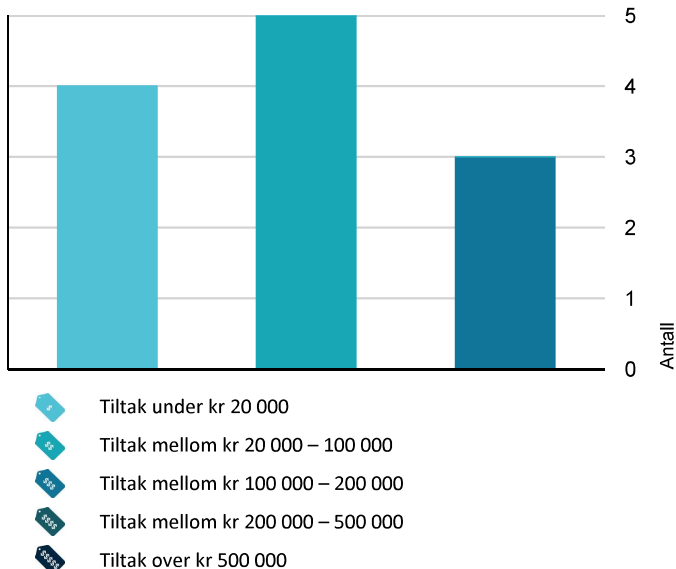
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1967

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 1980 | Tilbygg | Tilbygget huset. |
| 1980 | Ombygging | Vaskerom. |
| 1999 | Modernisering | Vinduer. |
| 1999 | Modernisering | Terrassedør. |
| 2000 | Ombygging | Oppgradert bad. |
| 2000 | Modernisering | Inngangsdør. |
| 2020 | Modernisering | Nytt tak i stue og spisetue m/downlights. |
| 2020 | Modernisering | Laminatgulv i gang. |
| 2021 | Modernisering | Ny innredning på bad. |
| 2021 | Modernisering | Malt huset utvendig. |
| 2021 | Modernisering | Luft til luft varmepumpe. |
| 2021 | Modernisering | Ny utvendig panel mot øst. |
| 2021 | Modernisering | Downlights i stue og bad, samt flere stikkontakter. |
| 2023 | Ombygging | Oppgradert kjøkken. |
| 2023 | Modernisering | 200 l varmtvannsbereder. |
| 2025 | Modernisering | Nytt vedlikeholdsfritt rekkverk på terrasse. |

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med betongtakstein fra 1980.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Liggende utvendig malt panel. På deler av tilbygg er det stående panel m/liggende panel i gavlspiss. Ny utvendig panel mot øst. Noe begynnende råte i panel mot syd.

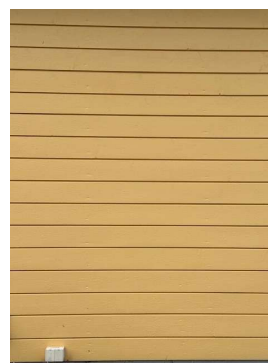
Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. På gammel del av taket er taksperre avstanden 1 meter. Gulv på del av loft. Luftig og tørt. Mindre fuktmerker v/pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Mindre (eldre?) fuktmerker v/pipe. Det var ikke fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra 1999 med 2-lags isolerglass og ventil i karm. Et vindu fra 2009 med 2-lags isolerglass. På tilbygg er det vinduer fra 1980 m/2-lag isolerglass. Vindu m/blyglass i stue. Det er utvendig persienner på karnappvindu i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1980.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør påregnes utskifting av vinduene fra 1980 og vindu med blyglass. Vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør fra 2000 med glass i dørblad og terrassedør fra 1999 med 2-lags isolerglass. Utvendig persienne på terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis takoverbygget terrasse v/stue på 24 m², i trekonstruksjoner. Downlights i tak. Vedlikeholdsfritt spaltegulv og rekkverk (2025). Port. Trapp til terreng. Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Downlights i tak. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Trapp til terreng.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Malte lister.

Gulv. Eikeparkett. Lamnatgulv. Vinylbelegg.
Vegger. Malt mdf. veggplater. Malt panel. Slette malte vegger. Tapet.
Tak. Malt mdf. takplank m/downlights. Slett malt tak. Tak-ess.
Panel.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner. På tilbygg er det etasjeskiller i trekonstruksjoner.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Enløps pipe i teglstein. Feierluke i krypkjeller.



Tilstandsrapport



! TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krepkjeller i betongkonstruksjoner (betongstein) under gammel del av huset. Det er synlig fjell og jordmasser som ikke tildekket med plast. På befaringsdagen var det noe vann i terreng. Det bemerkes at slike konstruksjoner er risikoutsatt i forhold til fukt. Mangelfull ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krepkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krepkjeller.

Det bemerkes at krepkjeller har mangelfull ventilering etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre ventilering må etableres, og synlig vann bør fjernes. Jordgolv og synlig fjell bør dekket med plast for å redusere vanndamp fra grunnen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for mulig skade på byggets konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betongkonstruksjoner fra 1 etg. til krepkjeller. Det mangler rekkverk og håndlister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk og håndlist på trapp til krepkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører m/profillist. Skyvedør mellom kjøkken og spisestue.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobeskap i gang. Garderobeskap i 2 soverom og vaskerom.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad, oppgradert i 2000 og 2021. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt mdf. takplank m/downlights i tak. Benk med heldekkende porselensvask. Overskap m/speildører. Frittstående klosett. Dusjkabinett. El. håndkjetørker. Vegg og takventil.

ETASJE > BAD

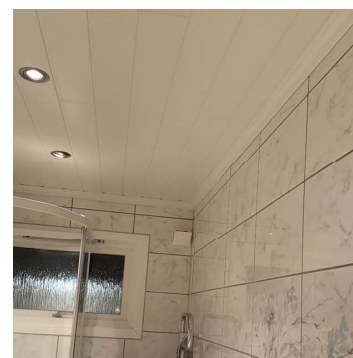
TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt mdf. takplank m/downlights.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 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: 2000 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende porselensvask, overskap med speildør m/innebygget lys, frittstående klosett, dusjkabinett. El. håndkjetørker

Årstall: 2021 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vegg og takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1980. Vinylbelegg m/oppbrett på gulv, malt glassfiberstrie og våtromsplater på vegger samt tak-ess i tak. Stålvask. Overskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Garderobeskap. Panelovn. Vegg og takventil.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



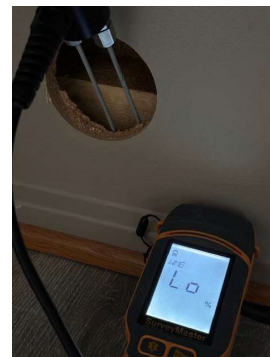
ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1980 Kilde: Eier



KJØKKEN

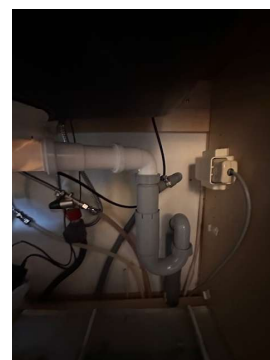
ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning som er oppgradert av kjøkkenfornyeren i 2023. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Et høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Kitschen Wall mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp.

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstall: 2023



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

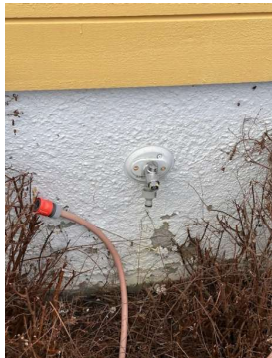
Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

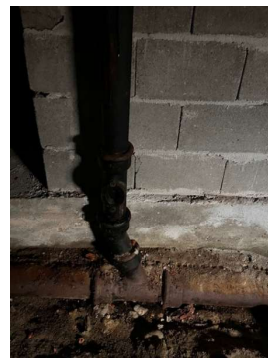
Soilrør og plastrør.

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.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Ventilator over platetopp i kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på bad og vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



📌 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



📌 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider fra 2023, plassert i krypkjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1968

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eldre el.anlegg som bør sjekkes av elektriker.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongfundament og betongstein grunnmur som innvendig er isolert med isopor i krypkjeller rom m/trapp. Tilbygg er fundamentert på betongpilarer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjern eller dekk til isopor med brannhemmende materiale.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilbygg fundamentert på betongpilarer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt 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.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank mellom hus og garasje.
Tanken bør saneres eller fjernes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetank som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oljetanken bør påregnes saneres eller fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres håndlist og rekkverk i kjellertrapp. Isopor på innvendig grunnmur bør tildekkes med brannhemmende materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Isopor på innvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Isopor på innvendig grunnmur bør tildekkes med brannhemmende materiale.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

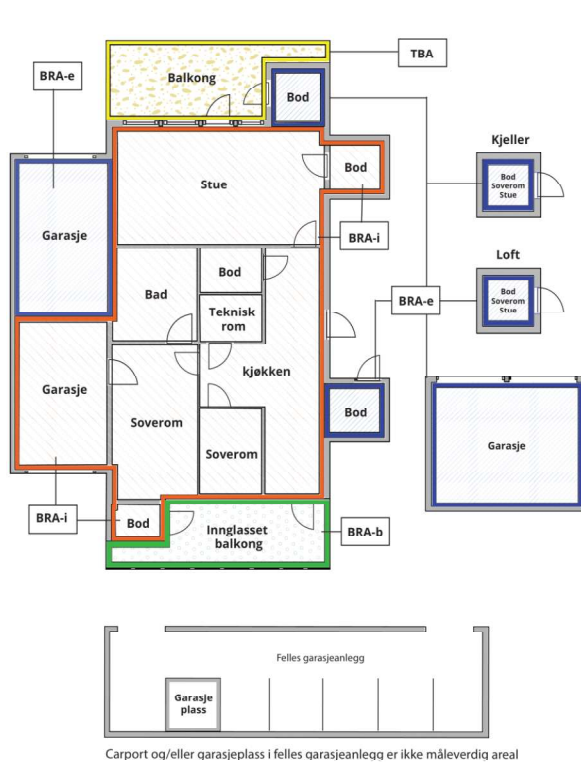
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | 114 | | | 114 | 27 | | 114 |
| Krypkjeller | | | | | | 15 | 15 |
| SUM | 114 | | | | 27 | 15 | 129 |
| SUM BRA | 114 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken | | |
| Krypkjeller | Kryperom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 26 | | 26 | |
| SUM | | 26 | | | |
| SUM BRA | 26 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 27.3.2026 | Arne Skyrud | Takstingeniør |
| | Tom Erik Nordkvist | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3401 KONGSVINGER | 27 | 73 | | 0 | 1637.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Lensmann Jahnsens veg 23

Hjemmelshaver

Arnesen Mona, Norkvist Tom Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Lensmann Jahnsens veg 23, på Lensmannstomta i Kongsvinger sentrum. Kort vei til barnehage og skoler. Bybuss like i nærheten. Vestvendt terrasse

Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat og pent opparbeidet/beplantet. Belegningsstein på innervei og biloppstillingsplass. Hekk på fire sider av eiendommen. Gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Det er en redskapsbod og lekestue på eiendommen - de er ikke en del av taksten.

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Gjensidige | | Fullverdi | | 8 500 |
| Kommentar | | | | |

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1990

Kommentar

I følge eier

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Liggende malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Inngangsdør m/glass i dørbblad. To vinduer. Utelys.

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

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--------------------------|
| 2010 | Modernisering | Leddport |
| 2021 | Modernisering | Malt utvendig. |
| 2022 | Modernisering | Ny el.motor tilleddport. |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 13.04.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 27.03.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Forsikringsavtale | 27.03.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Situasjonskart | 27.03.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 13.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.