

Tilstandsrapport



Enebolig (tilbygget)



Rugdevegen 5, 2211 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 28, bnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 419 m² BRA-i: 388 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 20580-1796

Referansenummer: WD8945

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

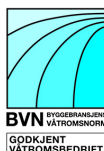
Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig (tilbygget) - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.
Vegger av bindingsverk isolert med mineralull. Fasader er kledd med falsstående kledning. Det er lufting bak kledning og musebånd på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon av takstoler i tre.

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.

Entredør med isolerglass og tofløyet terrassedør med isolerglass fra byggeår.

Terrasse av betong.

Trapp av betong ved entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv, slette malte flater (gipsplater) på vegger og i himlinger.

Støpt plate på mark i 1. etasje og etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering.

Pipe av elementer med sotluke i stue i 1. etasje. Vedovn med glassplate på gulv. Har ikke vært i bruk.

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet og håndløper på vegg.

Innvendige dører med speilfronter, Det er flere steder skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Våtrommet er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Baderomsplater på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk på ca. 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør på ca. 20 mm. Det er benyttet smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Rommet er innredet med skap- og benkeinnredning med vask. Avtrekk via balansert anlegg, tilluft under dør.

Bad i 1. etasje

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis under 1:100 utenfor dusj. I dusjonen er det stedvis over og stedvis under 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er 20 mm. Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger, servantinnredning, speilskap og vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert anlegg, tilluft under dør.

Bad i 2. etasje

Bader bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift. Fliser på vegger og slett malt himling. Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Hovedgulv har varierende fallforhold, det er stedvis flatt og delvis med svakt fall, under 0,5:100. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 30 mm. Fall på gulv på over 1:50 i dusj. Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Innredning med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, vegghengt toalett med skjult sistene, badekar og servantinnredning. Det er sjakt ned

til vaskerom. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplater av kompositt og vask i sort kompositt. Innredning fordelt på tre vegger og kjøkkenøy med barløsning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er lekkasjevakt og komfyrvakt på kjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i fordelerskap på teknisk rom. Vannrør av plast (rør i rør). Avrenning fra fordelerskap til gulv med sluk på teknisk rom. Avvik: Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken. (TG2)

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

Balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, kjøkken og teknisk rom og tilluft til oppholdsrom. Aggregat er plassert på teknisk rom. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2022.

Varmesentral for bergvarme plassert på teknisk rom.

Varmtvannsbereder fra byggeår. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Vannbåren gulvvarme lagt i plastrør. Fordelerskap på teknisk rom.

Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap på teknisk rom med hovedsikring og jordfeilsautomater. Overbelastningsvern i utvendig fordelerskap.

Det er brannvarslere i begge etasjer og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke fuksikring og drenering rundt boligen.

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur er dekket med grunnmursplater.

Det er varierende terrengforhold.

Stikkledninger fra byggeår.

Enebolig (opprinnelig del) - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra 2021. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 2021. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Det er opplyst at vegger er isolert med mineralull. Fasader er kledd med trekledning fra 2021. Det er lufting og musebånd bak kledning på kontrollpunkt. Takkonstruksjon av takstoler/sperrer. Kaldt loft som er etterisolert med innblåst mineralull/steinull. Naturlig ventilering.

Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass fra 2021. I kjeller er det ett vindu med isolerglass og fire vinduer med enkle glass og varerammer.

Entredør med isolerglass av eldre dato, mulig fra byggeår.

Verandadør med isolerglass fra 2021.

Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Gulvkonstruksjon og gulvbord av tre. Rekkverk av plast/PVC.

Punktfundamentert trapp av tre som er takoverbygget ved entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, panelplater og

Beskrivelse av eiendommen

slette plater (walls to paint) på vegger og takessplater i himlinger.
Etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering.
Pipe av tegl fra byggeår med sotluke i kjeller. Vedovn og brannplate på gulv i stue. Brannmur og pipe er flislagt på alle sider.
Enkel råkjeller. Ca. halvparten av kjeller har ubehandlede vegger og resten har hovedsakelig malte murvegger. Trepanel og plater i himlinger.
Trapp til kjeller av tre uten rekkverk.
Dører i 1. etasje med speilfronter fra 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er renoverert når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.
Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Varmekabler i gulv. flatt gulv. Det er oppkant ved dør, men ukjent om dette også gjelder membran.
Membran i form av smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Sluk av plast. Sluk er midt under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.
Ventilering med elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Løsning med frittstående kjøleskap. Det er komfyrvakt på kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er åpen samlestock for vannrør i kjeller og avrenning av evt. lekkasjevann til gulv med sluk.
Bunnledning og avløpsrør av plast fra 2021. Stakepunkt i kjeller.
Boligen har naturlig ventilering. Det er veggventiler i kjeller. I 1. etasje er det veggventil på ett soverom og i stue.
Vannkraner og utslagsvask i kjeller.
Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.
Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. I kjeller er deler av anlegget av eldre dato. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er utvendige down-lights i himling på trapp og i takutstikk ved entre.
Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1. etasje. Det er brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Fuktsikring og drenering fra 2021. Fuktsperre er stedvis avsluttet med klemlist og stedvis uten klemlist. Takvann ledes ned i bakken.
Bygget er fundamentert med grunnmur av sementsteinsblokker.
Stikkledninger fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig (tilbygget)

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, men det foreligger ferdigattest.

Enebolig (opprinnelig del)

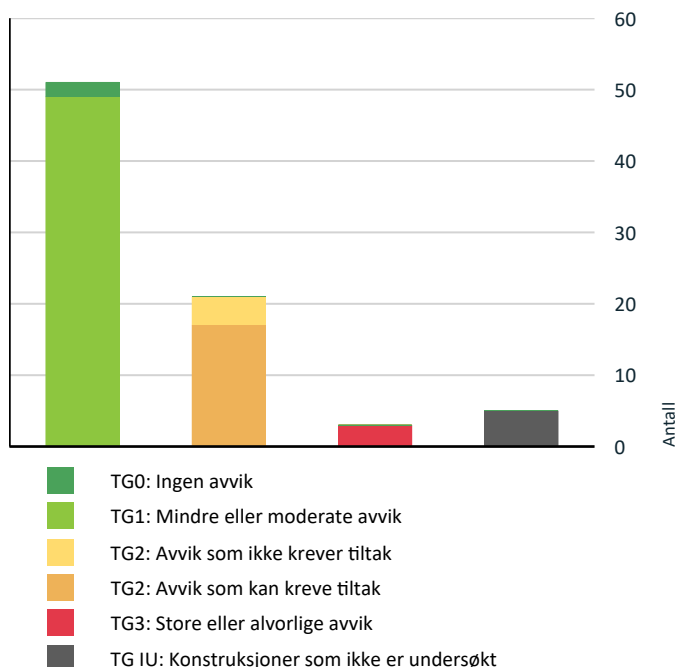
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

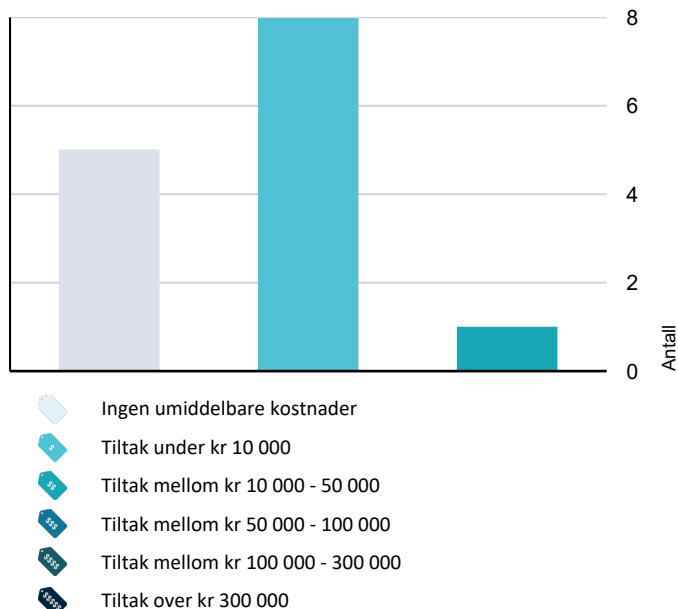
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Loft er ikke befart. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (tilbygget)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Enebolig (opprinnelig del)

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (TILBYGGET)



Byggeår

2021

Kommentar

Oppført av Tormod Ånerud AS.

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022 Installert luft til luft pumpe. Utført av innleid foretak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein. Ukjent type undertak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk isolert med mineralull. Fasader er kledd med falset stående kledning. Det er lufting bak kledning og musebånd på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert noen tegn til avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert behov for tiltak eller ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Entredør med isolerglass og tofløyet terrassedør med isolerglass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av betong.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av betong ved entre. Det er varmekabler i trapp.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med fliser og parkett på gulv, slette malte flater (gipsplater) på vegger og i himlinger. Helhetlige overflater med normal tilstand for alder. Det er sprekk i en flis ved entre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark i 1. etasje og etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering. Gulvhøyder er kontrollert i stue/gang/kontor i 2. etasje.

TG 2 Radon

Ut fra byggeår så er boligen normalt utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eventuelt kan det utføres radonmåling i boligen. Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i stue i 1. etasje. Vedovn med glassplate på gulv. Har ikke vært i bruk.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet og håndløper på vegg.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp.

Innvendige dører

Innvendige dører med speilfronter, Det er flere steder skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt himling.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis under 1:100 utenfor dusj. I dusjsonen er det stedvis over og stedvis under 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse i form av sjekklister fra utførende entreprenør og kontrollerklæring uten avvik fra den uavhengige kontrollen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med åpen dusjløsning med glassvegger, servantinnredning, speilskap og vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra balansert anlegg, tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og slett malt himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk på ca. 1:50. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør på ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Bom i flis ved dør til teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse i form av sjekkliste fra utførende entreprenør og kontrollerklæring uten avvik fra den uavhengige kontrollen.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med skap- og benkeinnredning med vask.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg, tilluft under dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bader bygget når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Oppvarming med gulvvarme. Hovedgulv har varierende fallforhold, det er stedvis flatt og delvis med svakt fall, under 0,5:100. Høydeforskjell på gulv mellom sluk og dør er ca. 30 mm. Fall på gulv på over 1:50 i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er bom i en flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet smøremembran på gulv og vegger. Det er sluk av plast med synlig mansjett i tilslutning til klemring.

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse i form av sjekklister fra utførende entreprenør og kontrollerklæring uten avvik fra den uavhengige kontrollen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med åpen dusjløsning med glassvegger mot rommet, vegghengt toalett med skjult sisterner, badekar og servantinnredning. Det er sjakt ned til vaskerom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år med dokumentert utførelse.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplater av kompositt og vask i sort kompositt. Innredning fordelt på tre vegger og kjøkkenøy med barløsning. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap. Det er lekkasjevakt og komfyrvakt på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut integrert i platetopp.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i fordelerskap på teknisk rom. Vannrør av plast (rør i rør). Avrenning fra fordelerskap til gulv med sluk på teknisk rom. Avvik: Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken. (TG2)



Fordelerskap med hovedstoppekran på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Stakepunkt er ikke observert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom, kjøkken og teknisk rom og tilluft til oppholdsrom. Aggregat er plassert på teknisk rom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2022.

TG 1 Varmesentral

Varmesentral for bergvarme plassert på teknisk rom.



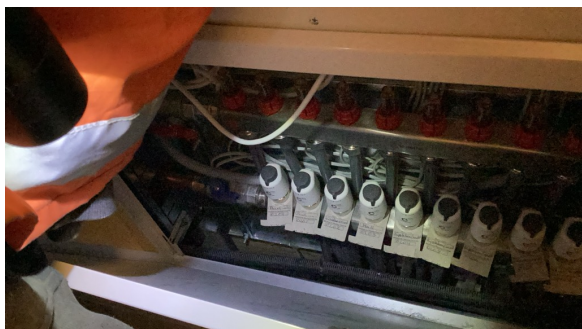
TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra byggeår. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme lagt i plastrør. Fordelerskap på teknisk rom.



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

Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap på teknisk rom med hovedsikring og jordfeilsautomater. Overbelastningsvern i utvendig fordelerskap. Anlegget er ikke kontrollert, men tilstandsgrad er satt ut fra at anlegget er nyere enn fem år og det er fremlagt samsvarserklæring for utførelsen.



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 forenklete 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.

Det er brannvarsler i begge etasjer og brannslukker i boligen.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke fuktsikring og drenering rundt boligen. Dette er normalt for boliger med støpt plate på mark.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark. Grunnmur er dekket med grunnmursplater.

Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lokale fall mot bygg. Ikke iht. anbefaling om fall på terreng på 3:100 tre meter ut fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det er fall på terreng med fallforhold 3:1 i tre meter ut fra husvegg. Behov for tiltak kan vurderes over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG (OPPRINNELIG DEL)



Byggeår

1966

Standard

Normal boligstandard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Utvendig renovering med ny fasadekledning og ny takteking med takrenner etc. Skiftet de fleste vinduer og verandadør. Etterisolert på loft med innblåst isolasjon. Arbeider er utført i privat regi av ufaglært.
2021	Skiftet drenering og fuktsperre rundt boligen. Utført av innleid foretak.
2021	Lagt opp nye vann- og avløpsrør og lagt opp nytt elektrisk anlegg i 1. etasje og deler av kjeller. Arbeider er utført av innleide foretak.
2021	Pusset opp/skiftet innvendige overflater og installert ny kjøkkeninnredning. Arbeider er utført i privat regi av ufaglært.
2021	Renovert bad. Arbeider er delvis utført av innleid foretak og delvis av ufaglært i privat regi.
2025	Skiftet/pusset opp enkelte innvendige overflater. Arbeider er utført i privat regi av ufaglært.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med takstein fra 2021. Ukjent type undertak.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall fra 2021. Helbeslått pipe.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk med isolering fra byggeår. Det er opplyst at vegger er isolert med mineralull. Fasader er kledd med trekledning fra 2021. Det er lufting og musebånd bak kledning på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler/sperrer. Kaldt loft som er etterisolert med innblåst mineralull/steinull. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan følges med på, det er ikke sikkert det er nødvendig med tiltak.

TG 2 Vinduer

Vinduer i 1. etasje av tre med isolerglass fra 2021. I kjeller er det ett vindu med isolerglass og fire vinduer med enkle glass og varerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass og varerammer har passert forventet brukstid og luftlekkasjer fra denne type vinduer må forventes.

Kjellervinduer har slitasje på overflater og avskaling/oppsprekking i kitt.

Det er sprekk i glass på ett vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med enkle glass og varerammer er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Sprekk i glass på ett vindu.

TG 2 Dører

Entredør med isolerglass av eldre dato, mulig fra byggeår. Verandadør med isolerglass fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør nærmer seg forventet brukstid og har slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er punktfundamentert med pilarer av betong, ukjent med frostsikring. Gulvkonstruksjon og gulvbord av tre. Rekkverk av plast/PVC.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er noe løs i innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Punktfundamentert trapp av tre som er takoverbygget ved entre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er noe skjevhet på konstruksjoner.

Slitasje på gulv/trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Vedlikehold av enkelte overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater bestående av laminat på gulv, panelplater og slette plater (walls to paint) på vegger og takessplater i himlinger.



Eksempel på noe enkel tilslutninger.



Eksempel på noe enkel tilslutninger.



Eksempel på noe enkel tilslutninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre. Ukjent oppbygging og isolering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis lokale svanker, svikt og knirk i gulv, spesielt i gang.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av tegl fra byggeår med sotluke i kjeller. Vedovn og brannplate på gulv i stue. Brannmur og pipe er flislagt på alle sider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om eller observert behov for tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkel råkjeller. Ca. halvparten av kjeller har ubehandlede vegger og resten har hovedsakelig malte murvegger. Trepanel og plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkle og grove overflater.

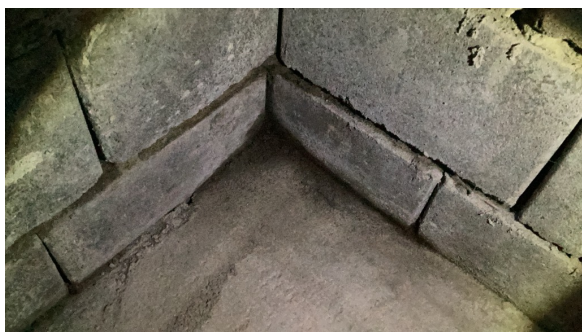
Mye av vegger er nylig malt og evt. fuktpåkjenninger kan dermed ikke vurderes på en god måte.

Det kan ses noe fuktighet i ett vegghjørne.

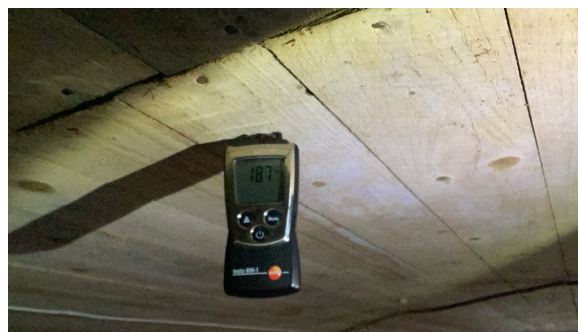
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak ut fra dagens bruk av kjeller.



Noe fuktighet i ett vegghjørne.



Fukttinnhold i treverk i himlinger på under 20 vektprosent.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Dører i 1. etasje med speilfronter fra 2021. Dører i kjeller er ikke vurdert.
Dør til ett soverom tar i karm/terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er renoveret når TEK 17 var gjeldende teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg. Varmekabler i gulv. Flatt gulv. Det er oppkant ved dør, men ukjent om dette også gjelder membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran i form av smøremembran på gulv og baderomsplater på vegger. Sluk av plast. Sluk er midt under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Utførelse av overganger og gjennomføringer på membran er ikke dokumentert,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke observert behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og toalett. Opplegg til vaskemaskin i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering med elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminerte benkeplater og vask i rustfritt stål. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Løsning med frittstående kjøleskap. Det er komfyrvakt på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

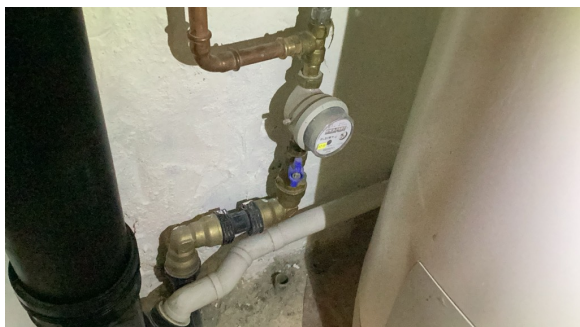
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

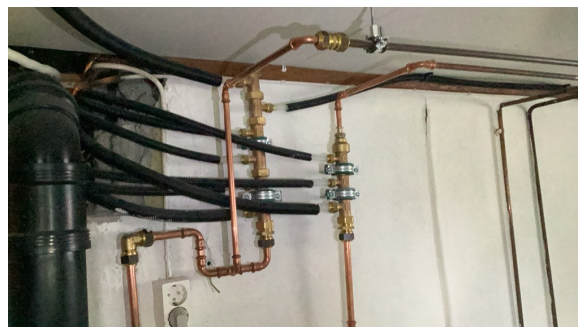
Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Vannrør hovedsakelig av plast (rør i rør). Det er åpen samlestock for vannrør i kjeller og avrenning av evt. lekkasjevann til gulv med sluk.

Tilstandsrapport

Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken. (TG2)



Vannmåler og stoppekran i kjeller.



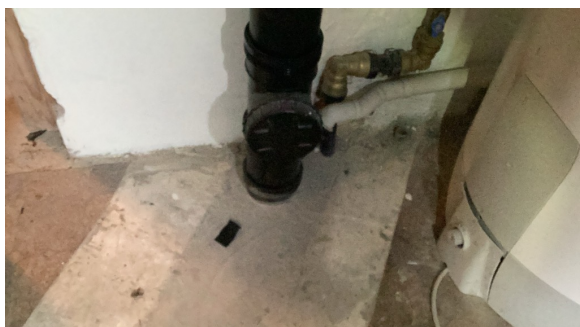
Samlestokk for vannrør i kjeller.



Det er ikke forsegling mellom vannrør og varerør på kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Bunnledning og avløpsrør av plast fra 2021. Stakepunkt i kjeller.



Stakepunkt i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering. Det er veggventiler i kjeller. I 1. etasje er det veggventil på ett soverom og i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannkraner og utslagsvask i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med stikkontakt.

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 10 000

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

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

Boligen har hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. I kjeller er deler av anlegget av eldre dato. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Det er utvendige down-lights i himling på trapp og i takutstikk ved entre.

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i forbindelse med oppussing.

Avvik:

Det er utett gjennomføring på oversiden på sikringsskap. Avviket medfører automatisk TG3 iht. standard for tilstandsrapport NS 3600.

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.

2021

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja

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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 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 forenklete 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.

Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1. etasje. Det er brannslukker i boligen.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering fra 2021. Fuktsperre er stedvis avsluttet med klemlist og stedvs uten klemlist. Takvann ledes ned i bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktighet i vegg hjørne. Dette er ikke dramatisk ut fra dagens enkle bruk av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med grunnmur av sementsteinsblokker.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Delvis etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje er fundamentert med støpt plate på mark og ringmur av blokker av lettklinker. Vegger av enkelt bindingsverk og takkonstruksjon av takstoler. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er teknet med takplater av metall. Det er ikke takrenner og beslag på bygget. Stedsbygget dør av tre og vippeport av tre. Innvendig er det betonggulv og åpne konstruksjoner. Bygget har innlagt strøm med eget sikringsskap.

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

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

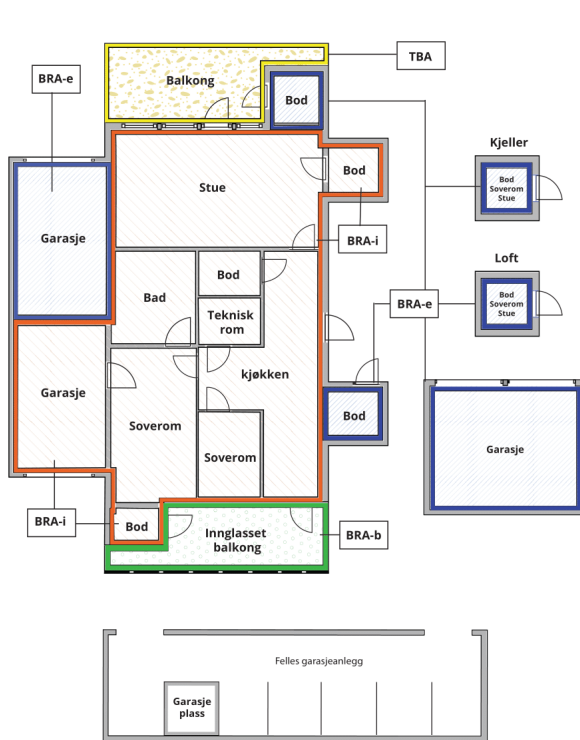
Hva er måleverdig areal?

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 (tilbygget)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	115			115	30
2. etasje	115			115	
SUM	230				30
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, bad, vaskerom, entré, stue, soverom, omkleddingsrom, teknisk rom		
2. etasje	Bad, kontor, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, men det foreligger ferdigattest.

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig (opprinnelig del)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1. etasje	82			82	
SUM	158				
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Inndelt i flere kjellerrom		
1. etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, trapperom, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

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 byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

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 byggteknisk 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 (tilbygget)	226	4
Enebolig (opprinnelig del)	82	76
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	28	189		0	1282.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugdevegen 5

Hjemmelshaver

Marius Fjell og Marlene Johnsrud Fjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rasta, sør for Kongsvinger sentrum. Omgivelsene består av småhusbebyggelse og det ligger også flere næringseiendommer i nærområdet. Til Kongsvinger sentrum er det ca. 2 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Rugdevegen.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Delvis asfaltert innkjøring og parkeringsplass. Hage med plen. Levegg mot nabo mot nord.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	12.09.2025	

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 oppstas 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/WD8945>

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