

Tilstandsrapport



Enebolig



Nygata 17, 2213 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 52, bnr. 7, fnr. 4

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 374 m² BRA-i: 338 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 14382-1736

Referansenummer: QH8918

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

Uavhengig Takstingeniør

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takshingel fra 2007.

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

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull.

Stående utvendig malt panel. Påvist noe råte i panel. Panel værslikt mot syd. Påregn vask og maling av utvendig panel.

Bruddskifer med liggende panel over vindu i stue.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskillere.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG 0). I stue er det et fast vindu fra 1980 m/3-lag isolerglass. Koblet vinduer fra byggeår i kjeller.

Vinduer fra 1980 og byggeår er i en dårlig forfattning.

Teak inngangsdør med glass i dørblad og malt kjellerdør m/glass i dørblad fra byggeår. Aluminium skyveterassedør fra 2004 med 2-lags isolerglass.

Skyvedør går trekt.

Takoverbygget terrasse v/stue på 18 m², i trekonstruksjoner.

Skiferheller på gulv (noe løse). Pulttak i trekonstruksjoner tekket med kanalplast takplater. Spaltevegg mot øst.

Takoverbygget inngangsparti på 3 m². Trapp m/repos, tekket med skiferheller. Pulttak.

Terrasse v/soverom i 1 etg, på 3 m², i betong og trekonstruksjoner.

Gulv tekket med takpapp. Stående rekkverk m/håndlist.

Balkong i 2 etg. på 1 m² i stål og trekonstruksjoner. Plankegulv tekket med ståplate og rekkverk med stående spiler og håndlist.

Gulvet må sjekkes da det fra undersiden kan se ut som det er råte/fuktskade.

Takutstikk over garasje i betongkonstruksjoner, tekket med takpapp.

Det er synlig rust i armeringsjern, påregn en reparasjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater i 1 og 2 etg. er fra 2023-2024. Kjeller har eldre overflater (TG 2).

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (2023- 2024). Eikeparkett. Skiferfliser. Fliser. Malt betonggulv (slitt) i kjeller (TG 2).

Vegger. Slette malte vegger (2023-2024 i 1 og 2 etg.) Malt panel (2023). Bruddskifer. Malt teglstein (2023). tapet.

Tak. Slett malt tak (2023-2024). Malte takplater, stue (2023). Malt panel (2023).

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner.

Det bør gjennomføres radonmåling.

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

Teglsteinsbrannmur. Sotluke i kjeller.

Feiervesenet var sist på befaring 101.03.2021 med følgende registrert avvik. Alle fire sider av en teglskorstein, to av sidene av elemetskorstein skal ha tilsynsmulighet i hele sin lengde.

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger. Laminat i trinn. Ikke rekkverk eller håndlist.

Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkerte vanger, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Malte dører med pyntelist. Malte fyllingsdører. Slette dører (2023).

Dobbel svingdør m/blyglass mellom gang og stue.

Garderobeskap i ett soverom. Mat bod og garasje med plassbygde hyller. Ribbevegg i trimrom.

Garasje i kjeller med støpt plate på mark (m/noe sprekker) og sluk, betongvegger og betongtak. Vippeport. Plassbygget hyller. Lav tak høyde (193 cm). Innlagt strøm med stikkontakter og taklys.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2 etg. bygget i 2023. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med to vasker. Speil m/innebygget lys.

Høyskap. Innebygget klosett. Dusjhjørne med 2 glassdører.

Mekanisk avtrekk.

Bad under bygging. Det er støpt gulv m/varmekabler, litex plater på vegger slett tak m/hull for spotlight.

Det meste av rør og el. anlegg er ferdigstilt. Noe innredning følger med.

Eldre bad i 1 etg. Mosaikkfliser på gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Porselensvasker. Overskap m/skyve speildør.

Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Vaskerom/teknisk rom fra byggeår. Slitte malte overflater på betonggulv, malt slette betongvegger og tak. Opplegg for vaskemaskin. Luft til vann varmepumpe tilkoblet dobbeltmantlet varmtvannsbereder. Styringsboks for varmepumpe. Oljefyr som ikke er i bruk. Veggventil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2023. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Fem høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt messing oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp m/integrert ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt. Water Guard

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Plassbygget badstue. Ikke tilfredstillende lufting og ikke tilfredstillende dør med denne type lukkemekanisme til badstue.

Beskrivelse av eiendommen

Grangulv og granpanel på vegger og tak. Plassbyggde benker.
Elektrisk badstueovn.
Det påpekes at badstue er en risikokonstruksjon, da dette krever en korrekt utførelse.

Det er en opplegg for dusj utenfor badstue som ikke er i henhold til dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system (TG 1) samt kobberrør på hoveddelen av anlegget
Avløpsrør av plast (TG 1) og eldre soilrør.
Nytt avløpsrør fra huset til gata i 2023 (TG 0)
Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmen og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad i 1 etg. og vaskerom/teknisk rom i kjeller. Mekanisk avtrekk på bad i 2 etg. og på kjøkken.
Luft til vann varmepumpe (2020) og dobbelvantel varmtvannsbereder (2009).
Olje fyrkjele som ikke er i bruk.
Dobbeltmantlet bereder med ca. 115 l varmtvannsbereder til tappevann.
Vegghengte radiatorer for vannbåren varme. 3 nyere vifte radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer. Skjult og åpent anlegg. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.
Brannslukker og røykvarsler i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra byggeår.
Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med siporex.
Lav forstøttningsmur i betong langs Prestegårds veggen.
Svakt skrående terreng
Vannrør fra byggeår. Avløpsrør fra 2023.
Nedgravd oljetank av ukjent type på husets nordvest hjørne.
Tanken bør saneres eller fjernes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	374 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	374 m ²
Totalpris	5 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

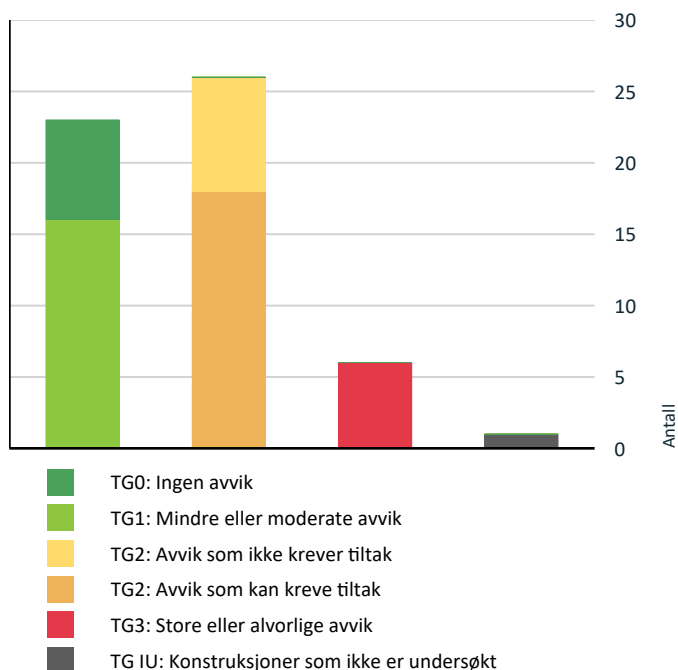
[Gå til side](#)

Enebolig

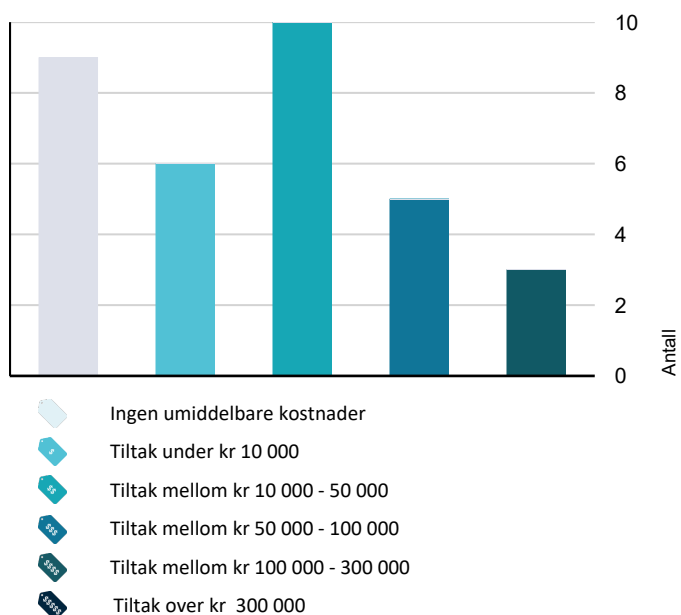
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 - Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygget huset
2004	Modernisering	Aluminiums skyvedører i stue
2007	Modernisering	Ny takshingel
2009	Modernisering	Dobbeltmantlet varmtvannsbereder.
2020	Modernisering	Luft til vann varmepumpe.
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett (bad 1 etg.)
2023	Modernisering	Nye vinduer m/2-lag isolerglass (ikke i stue og kjeller)
2023	Modernisering	Nytt avløpsrør fra huset til gata.
2023	Ombygging	Nytt kjøkken
2023	Modernisering	Ny peisinnsats i peis.
2023	Modernisering	- 2024 , de fleste overflater i 1 og 2 etg oppgradert.
2023	Ombygging	Nytt bad i 2 etg.
2023	Ombygging	Påbegynt nytt bad i 1 etg.

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takshingel fra 2007.

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 1 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 10 cm mineralull. Stående utvendig malt panel. Påvist noe råte i panel. Panel værslitt mot syd. Påregn vask og maling av utvendig panel. Bruddskifer med liggende panel over vindu i stue.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskillere. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å kontrollere loft. Sjekk om det er god lufting og avvik rundt , beslag, pipe og rørgjennomføringer i taket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer fra 2023 med 2-lags isolerglass og ventil i karm (TG 0). I stue er det et fast vindu fra 1980 m/3-lag isolerglass. Koblet vinduer fra byggeår i kjeller.

Vinduer fra 1980 og byggeår er i en dårlig forfatning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra 1980 og byggeår i en dårlig forfatning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fra 1980 og byggeår bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i stuevindu

TG 2 Dører

Teak inngangsdør med glass i dørblad og malt kjellerdør m/glass i dørblad fra byggeår. Aluminium skyveterrassedør fra 2004 med 2-lags isolerglass. Skyvedør går trekt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påregnes en oppgradering av inngangsdør og kjellerdør. Skyvedør bør justeres/smøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Takoverbygget terrasse v/stue på 18 m², i trekonstruksjoner.
Skiferheller på gulv (noe løse). Pulttak i trekonstruksjoner tekket med kanalplast takplater. Spaltevegg mot øst.
Takoverbygget inngangsparti på 3 m². Trapp m/repos, tekket med skiferheller. Pulttak.
Terrasse v/soverom i 1 etg, på 3 m², i betong og trekonstruksjoner.
Gulv tekket med takpapp. Stående rekkverk m/håndlist.
Balkong i 2 etg. på 1 m² i stål og trekonstruksjoner. Plankegulv tekket med ståplate og rekkverk med stående spiler og håndlist. Gulvet må sjekkes da det fra undersiden kan se ut som det er råte/fuktskade.
Takutstikk over garasje i betongkonstruksjoner, tekket med takpapp.
Det er synlig rust i armeringsjern, påregn en reparasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater i 1 og 2 etg. er fra 2023-2024. Kjeller har eldre overflater (TG 2).

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (2023- 2024). Eikeparkett. Skiferfliser. Fliser. Malt betonggulv (slitt) i kjeller (TG 2).

Vegger. Slette malte vegger (2023-2024 i 1 og 2 etg.) Malt panel (2023). Bruddskifer. Malt teglstein (2023). tapet.

Tak. Slett malt tak (2023-2024). Malte takplater, stue (2023). Malt panel (2023).

Skifer/fliser på gulv: Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av skifer/flisene og bom i deler/hele skifer/flisen kan forekomme.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg er det trekonstruksjoner.

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.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

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

Teglsteinsbrannmur. Sotluke i kjeller.

Feiervesenet var sist på befaring 10.03.2021 med følgende registert avvik. Alle fire sider av en teglskorstein, to av sidene av elemetskorstein skal ha tilsynsmulighet i hele sin lengde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Mindre riss i utvendig pipe (Skjøt mellom ny og gammel pipe)

Det anbefales feiertilsyn og utbedre mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur.

Vurdering av avvik:

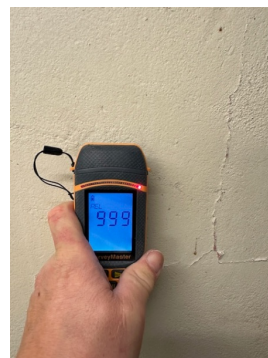
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Påregn ny drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger. Laminat i trinn. Ikke rekkverk eller håndlist. Svingtrapp med åpne opptrinn fra 1 etg. til kjeller. Lakkerte vanger, rekkverk og håndlist. Det er kun en håndlist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk og håndløper i trapp til 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Malte dører med pyntelist. Malte fyllingsdører. Slette dører (2023). Dobbel svingdør m/blyglass mellom gang og stue.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i ett soverom. Mat bod og garasje med plassbygde hyller. Ribbevegg i trimrom.

Garasje i kjeller med støpt plate på mark (m/noe sprekker) og sluk, betongvegger og betongtak. Vippeport. Plassbygget hyller. Lav tak høyde (193 cm). Innlagt strøm med stikkontakter og taklys.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2 etg. byget i 2023. Fliser med varme på gulv, fliser på vegger og slett malt tak. Benk med to vasker. Speil m/innebygget lys. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjhjørne med 2 glassdører. Mekanisk avtrekk.

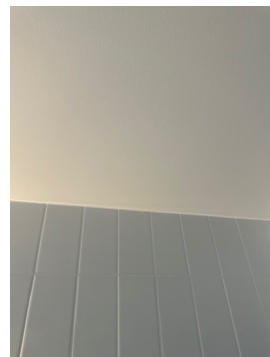
Årstall: 2023 Kilde: Eier

2 - ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og slett malt tak.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

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: 2023 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

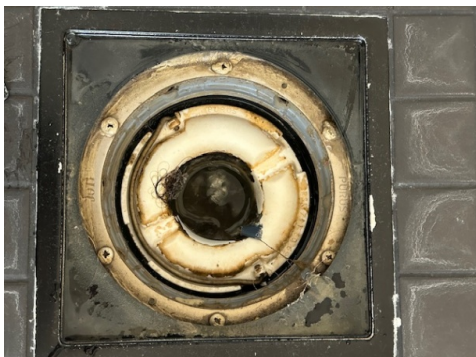
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2 - ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med to vasker. Speil m/innebygget lys. Høyskap. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Svell i benk er sannsynligvis en garantisak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 - ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

Generell

Bad under bygging. Det er støpt gulv m/varmekabler, litex plater på vegger slett tak m/hull for spotlight. Det meste av rør og el. anlegg er ferdigstilt. Noe innredning følger med.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

TG 1 Overflater vegger og himling

Litexplater på vegger og sparklet slett tak. Uferdig.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv m/varmekabler. Uferdig.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Betonggulv og vegger med litexplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er ikke ferdig.



1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

! TG 1 Ventilasjon

Opplegg til elektrisk styrt vifte.

1 - ETASJE > BAD (UNDER BYGGING)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke utført da badet er under bygging.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD 2

Generell

Eldre bad i 1 etg. Mosaikkfliser på gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Porselensvasker. Overskap m/skyve speildør. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

1 - ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og slett malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Mosaikkfliser. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran og fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet/gulvet står foran full oppgradering .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk fra byggeår uten klemring. Mosaikkfliser på gulv med ukjent membran og våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Tilstandsrapport

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Sluk og tettesjikt bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 - ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Porcelensvasker, overskap med speil skyvedør, frittstående klosett, dusjkabinett (2020), vegg og takventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Eldre innredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn en oppgradering

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 - ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Vegg og takventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 - ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom/teknisk rom fra byggeår. Slitte malte overflater på betonggulv, malt slette betongvegger og tak. Opplegg for vaskemaskin. Luft til vann varmepumpe tilkoblet dobbeltmantlet varmtvannsbereder. Styringsboks for varmepumpe. Oljefyr som ikke er i bruk. Veggventil.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt betongvegger og malt betongtak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

Eldre overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påregn en oppgradering av innvendige vegger og tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt 90 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitt malt betonggulv uten membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvet står foran full oppgradering .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk. Slitt malt betonggulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Dobbeltmantlet varmtvannsbereider (2009). Gammel oljefyr (TG 2).



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er betongvegger i våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaging, er det påvist fukt i gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2023. Melaminbelagte skrog. Slette dører og fronter. Fem høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt messing oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Innebygget platetopp m/integrert ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Komfyrvakt. Water Guard

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Platetopp m/integrert ventilator..

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Plassbygget badstue. Ikke tilfredstillende lufting og ikke tilfredstillende dør med denne type lukkemekanisme til badstue.
Grangulv og granpanel på vegger og tak. Plassbyggede benker. Elektrisk badstueovn.
Det påpekes at badstue er en risikokonstruksjon, da dette krever en korrekt utførelse.

Det er en opplegg for dusj utenfor badstue som ikke er i henhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dusjhjørne må påregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system (TG 1) samt kobberrør på hoveddelen av anlegget

Vurdering av avvik:

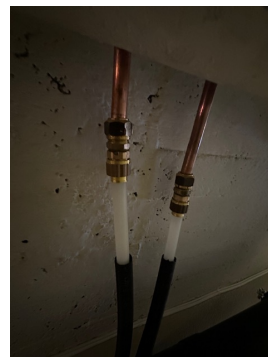
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast (TG 1) og eldre soilrør.
Nytt avløpsrør fra huset til gata i 2023 (TG 0)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Naturlig avtrekk på bad i 1 etg. og vaskerom/teknisk rom i kjeller. Mekanisk avtrekk på bad i 2 etg. og på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på bad i 1 etg. og vaskerom/tekniskrom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk bad i 1 etg. og på vaskerom/teknisk rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmesentral

Luft til vann varmepumpe (2020) og dobbelvantel varmtvannsbereder (2009).
Olje fyrkjele som ikke er i bruk.



! TG 1 Varmtvannstank

Dobbelmantlet bereder med ca. 115 l varmtvannsbereder til tappevann.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



! TG 1 Vannbåren varme

Vegghengte radiatorer for vannbåren varme. 3 nyere vifte radiatorer.

Tilstandsrapport



! TG 2 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skjult og åpent anlegg. 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.

1972

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

Ja I følge eier er alt elektrisk arbeider utført av elektriker.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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 El. anlegg fra byggeår.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! 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.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Ny drenering må påregnes.

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.

Saltutslag svertesopp på innvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med siporex. Synlig saltutslag på innvendig grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Større innvendig horisontal sprekk v/kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur i betong langs Prestegårds veggen.



TG IU Terrengforhold

Svakt skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør fra byggeår. Avløpsrør fra 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank av ukjent type på husets nordvest hjørne.
Tanken bør saneres eller fjernes.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

374 m²/338 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, 5 Bod, 3 Bad, Entré, Garderobe, Kjøkken, Stue, Kontor, Vaskerom, Badstue, Trimrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 400 000

Konklusjon markedsverdi

5 400 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 16 000		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

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

Hus med 4 soverom beliggende i Nygata 17 v/Øvrebyen i Kongsvinger. Huset er utvendig normalt vedlikeholdt.

Innvendig er huset mye oppgradert i 1 og 2 etg. i perioden 2023-2024.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Oppvarmet garasje i kjeller.

Pene opparbeidet utearealer. Sentrumsnær beliggenhet.



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rynnings gate 10 ,2213 KONGSVINGER 240 m² 1910 6 sov	17-08-2023	7 200 000	6 950 000		6 950 000	28 958
2 Konglevegen 33 ,2214 KONGSVINGER 167 m² 1971 4 sov	18-09-2024	4 390 000	4 100 000		4 100 000	24 551
3 O.A.Hexums veg 24 ,2213 KONGSVINGER 191 m² 1971 3 sov	15-04-2024	4 400 000	4 100 000		4 100 000	21 466
4 Vardåsvegen 12 ,2214 KONGSVINGER 250 m² 1970 3 sov	24-06-2024	5 250 000	4 950 000		4 950 000	19 800

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert	Kr.	12 000
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt, estimert	Kr.	14 000
Vann og avløp, estimert	Kr.	11 000
Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Dette er en festetomt som kan kjøpes ut.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

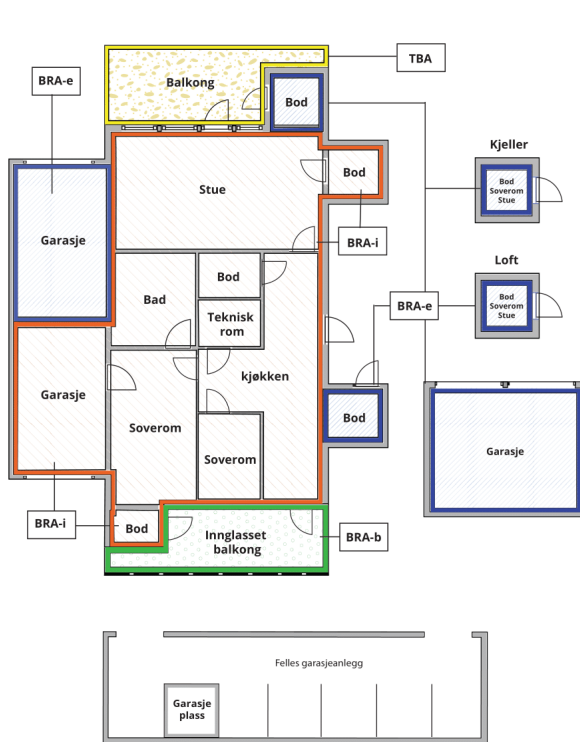
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	71			71	1
1 - Etasje	154			154	24
Kjeller	113	36		149	
SUM	338	36			25
SUM BRA	374				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, Soverom, Bod, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1 - Etasje	Entré, Gang, Bad (under bygging), Soverom, Bad 2, Garderobe, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Gang, Bod, Kontor, Vaskerom/teknisk rom, Badstue, Bod, Trimrom, Bod	Garasje, Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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: Bla.nye vinduer, kjøkken og nytt bad.

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	245	129

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 3 m2, en terrasse v/soverom i 1 etg., en takoverbygget terrasse v/stue på 18 m2 og en balkong i 2 etg. på 1 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Mari Søybye Østlid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	52	7	4	0	964.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Nygata 17			01.01.1960				01.01.2059
Hjemmelshaver							
Østlid Mari Søybye							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Nygata 17, i Kongsvinger. Et etablert boligområde med eneboliger. Gangavstand til Øvrebyen og Kongsvinger sentrum. Sydvendt terrasse med gode solforhold.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i svakt skrående terreng. Pent opparbeidet utearealer med plen, div. prydbusker og gjerde på 4 sider. Betongheller på biloppstillingsplass samt grus på innervei til garasje i kjeller. Gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Det er en dukkestue på eiendommen, den er ikke en del av taksten.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Opphør av samboerskap

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Festekontrakt	04.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	04.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	04.02.2025		Gjennomgått	1	Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QH8918>

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