

# Tilstandsrapport

📍 Bogerkroken 1 , 2212 KONGSVINGER

📖 KONGSVINGER kommune

# gnr. 48, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m<sup>2</sup> BRA-i: 141 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 14382-2023

Referansenummer: JD7524

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

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



**Rapportansvarlig**

*Arne Skyrud*

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Enebolig - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er snø på taket på befaringsdagen 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. .

Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 20 cm mineralull.

Stående utvendig malt panel.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Malt inngangsdør med sikkerhetslås. Dobbel terrassedør med 2-lags isolerglass i stue og terrassedør m/2-lag isolerglass i loftstue.

Delvis takoverbygget terrasse (2016) v/stue på 41 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Tett levegg mot øst. Trapp til terreng. Utelys. Stikkontakt.

Takoverbygget veranda på 6 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Taklys.

Platting på terreng (2007) v/inngangsparti på 8 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot øst.

Utvendig trapp fra biloppstillingsplass til inngangsparti. Trapp i imp. trekonstruksjoner med tette opptrinn. Rekkverk på en side av trappa.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Noe slitt eikeparkett på kjøkken.

Malte lister.

Gulv. Eikeparkett m/varme. Fliser m/varme. Laminatgulv.

Vegger. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger. Tømmervegg.

Tak. Hvitlasert panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig. Kleberstein peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i hall.

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Lakkerte furu trinn.

Formpresset dører. Skyvedør m/sproseglass mellom stue og soverom.

Dør med sproseglass mellom entre og hall.

Skyvedørgarderobeskap i ett soverom. Garderobeskap i hall og ett soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

2 - etg. Bad fra 2006. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak m/downlights. Benk med heldekkende vask.

Speil m/overlys. To overskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Hjørnebadekar. Mekanisk avtrekk i tak.

1 - etg. Bad fra 2006. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak m/downlights. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Mekanisk avtrekk i tak.

1 - etg. Vaskerom fra 2006. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak. Benk med laminat benkeplate. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder. Sentralstøvsuger. Mekanisk avtrekk i tak. Inngangsdør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2006. Melaminbelagte skrog.

Lakkerte fyllingsdører og fronter. Overskap m/2 sprosseglassdører.

To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap.

Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget. Det er påvist rust i rør i rør fordeler skap, pga. kondens.

Avløpsrør av plast

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom via felles avtrekksvifte, plassert i kneloft. Ellers er det naturlig ventilerings via veggventiler og vinduer som kan åpnes.

200 l varmtvannsbereder fra 2006, plassert i vaskerom.

Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv i 1 etg.

Sikringsskap med automatsikringer. 400 V. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent

Drenering fra byggeår.

Boligen er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate på mark.

Lav forstøttningsmur i gråstein .

Svakt skrående terreng

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Det bør gjennomføres radonmåling.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Dokkestue

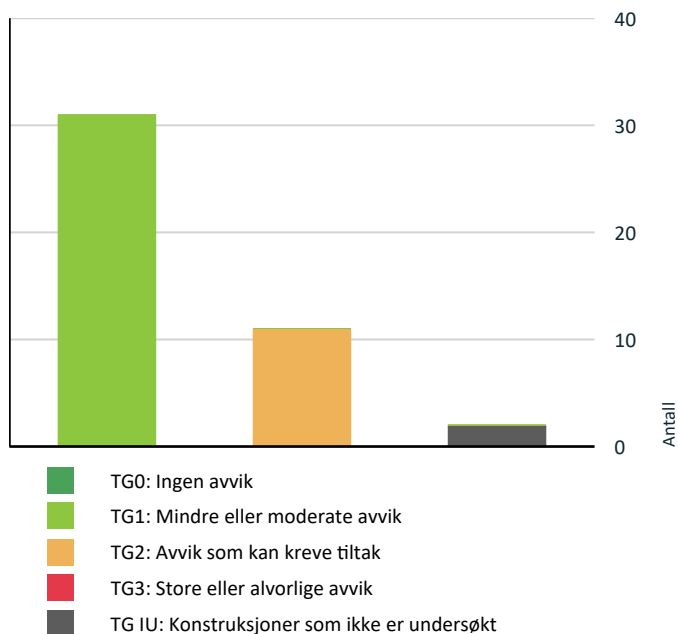
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

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

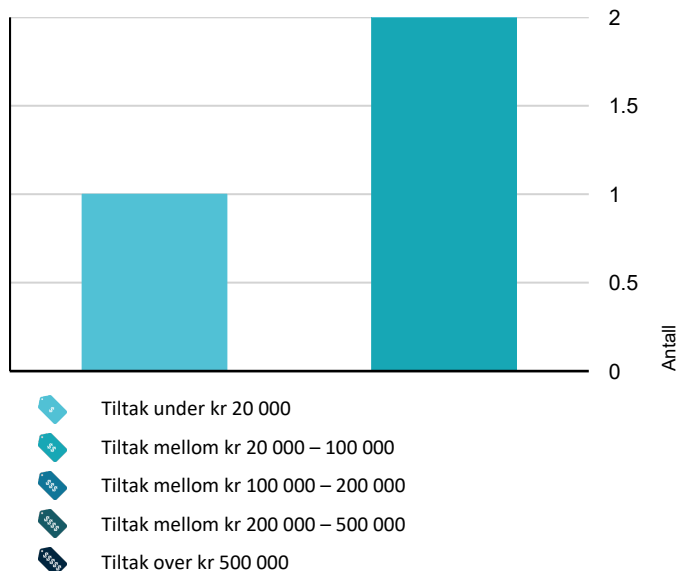
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 - Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 - Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 - Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                           |
|------|---------------|---------------------------|
| 2007 | Modernisering | Platting v/inngangsparti. |
| 2016 | Modernisering | Ny terrasse v/stue.       |
| 2025 | Modernisering | Malt huset utvendig.      |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med betongtakstein fra byggeår. Det er snø på taket på befaringsdagen. 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. .



### TG 2 Nedløp og beslag

Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

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



### TG 2 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med 20 cm mineralull. Stående utvendig malt panel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Kun tilgang til kneloft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.



Kneloft.

## ! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.



## ! TG 1 Dører

Malt inngangsdør med sikkerhetslås. Dobbel terrassedør med 2-lags isolerglass i stue og terrassedør m/2-lag isolerglass i loftstue.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis takoverbygget terrasse (2016) v/stue på 41 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Tett levegg mot øst. Trapp til terreng. Utelys. Stikkontakt. Takoverbygget veranda på 6 m<sup>2</sup> i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Taklys. Platting på terreng (2007) v/inngangsparti på 8 m<sup>2</sup>, i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Levegg mot øst.



## ! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra biloppstillingsplass til inngangsparti. Trapp i imp. trekonstruksjoner med tette opptrinn. Rekkverk på en side av trappa.



## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Noe slitt eikeparkett på kjøkken. Malte lister.

Gulv. Eikeparkett m/varme. Fliser m/varme. Laminatgulv.  
Vegger. Malt mdf. veggplater. Slette malte vegger. Tømmervegg.  
Tak. Hvitlasert panel.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

## TG 2 Pipe og ildsted

Enløps elementpipe i lecastein, som er pusset utvendig. Kleberstein peisovn m/glassdør i stue. Feierluke i hall.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 1 Innvendige trapper

Svingtrapp med tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Lakkerte furu trinn.



## TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører. Skyvedør m/sprosseglass mellom stue og soverom. Dør med sprosseglass mellom entre og hall.



## TG 1 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Skyvedørgarderobeskap i ett soverom. Garderobeskap i hall og ett soverom.



## VÅTROM

### 2 - ETASJE > BAD

#### Generell

2 - etg. Bad fra 2006. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak m/downlight. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. To overskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Hjørnebadekar. Mekanisk avtrekk i tak.

### 2 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitlasert panel i tak m/downlight.



### 2 - ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 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.



### 2 - ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 2 - ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask m/riss, to overskap, speil m/overlys, frittstående klosett, dusjkabinett, hjørnebadekar.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



## 2 - ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Takventil via mekanisk avtrekksanlegg, plassert i kneloft.



## 2 - ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 1 - ETASJE > BAD

### Generell

1 - etg. Bad fra 2006. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak m/downlights. Benk med heldekkende vask. Speil m/overlys. Høyskap. Frittstående klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Mekanisk avtrekk i tak.

## 1 - ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitlasert panel i tak m/downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss i flisoverflate v/gulv i dusjsone, samt noe mugg i silicon fuge i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må flisene skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vasket bort mugg i silicon fuge

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 40 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.



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

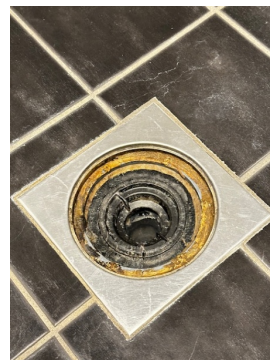
Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende porselensvask m/riss i overflaten, speil m/overlys, høyskap, frittstående klosett, samt dusjhjørne med to glassdører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



## 1 - ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Takventil via mekanisk avtrekksanlegg, plassert i kneloft.

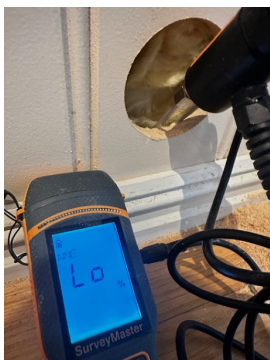
# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## 1 - ETASJE > VASKEROM

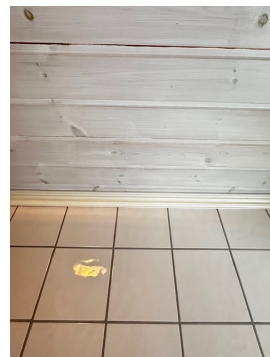
### Generell

1 - etg. Vaskerom fra 2006. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og hvitlasert panel i tak. Benk med laminat benkeplate. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereider. Sentralstøvsuger. Mekanisk avtrekk i tak. Inngangsdør.

## 1 - ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitlasert panel i tak.



## 1 - ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 45 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.



## 1 - ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 1 - ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med laminat benkeplate, stålvaske, opplegg for vaskemaskin, 200 l varmtvannsbereider, sentralstøvsuger, takventil.



## 1 - ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Takventil via mekanisk avtrekksanlegg, plassert i kneloft.



## 1 - ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

### 1 - ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2006. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Overskap m/2 sprosse glassdører. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



# Tilstandsrapport



1 - ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette over platetopp.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system på hele anlegget. Det er påvist rust i rør i rør fordeler skap, pga. kondens.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rust i rør i rør fordelserskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fordelserskapet skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunkt for når dette er nødvendig.



## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

## ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad og vaskerom via felles avtrekksvifte, plassert i kneloft. Ellers er det naturlig ventilering via veggventiler og vinduer som kan åpnes.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

200 l varmtvannsbereider fra 2006, plassert i vaskerom.



## TG 1 Andre installasjoner

Huset har elektriske panelovner og elektrisk varmekabler i gulv i 1 etg.



## 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.*

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

Sikringsskap med automatsikringer. 400 V. 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.  
**2006**
  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?  
**Ukjent**
  5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

## Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

## Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate på mark.



## Forstøttningsmurer

Lav forstøttningsmur i gråstein .

## Terrengforhold

Svakt skrående terreng

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

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.

# 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

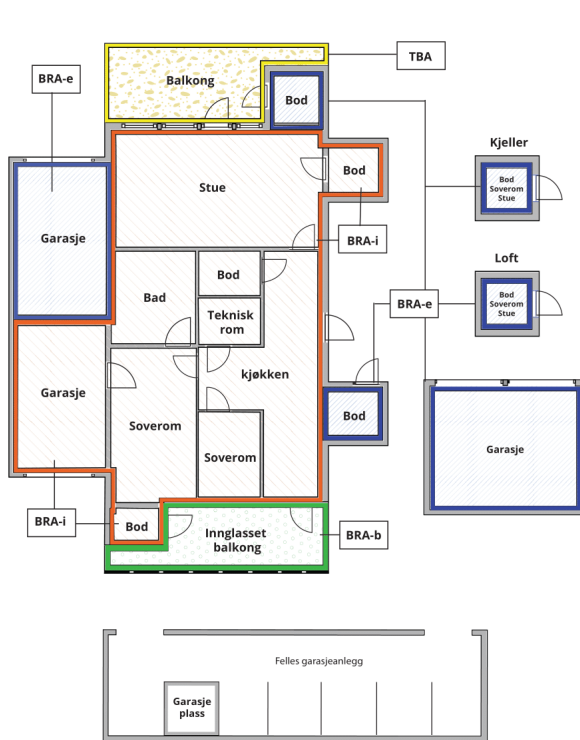
## Hva er måleverdig areal?

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

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2 - Etasje     | 56                            |                             |                            | 56  | 6                               |
| 1 - Etasje     | 85                            |                             |                            | 85  | 49                              |
| <b>SUM</b>     | <b>141</b>                    |                             |                            |     | <b>55</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>141</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2 - Etasje | Loftstue, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3          |                             |                            |
| 1 - Etasje | Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Dokkestue

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 7                           |                            | 7   | 3                               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>7</b>                    |                            |     | <b>3</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>7</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

|         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            |     |                                 |
|---------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje  |                               | 40                          |                            | 40  |                                 |
| SUM     |                               | 40                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA | 40                            |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 28.1.2026 | Arne Skyrud     | Takstingeniør |
|           | Stian Trangsrud | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------------|------|------|------|------|-----------|----------------------------|---------------|
| 3401 KONGSVINGER | 48   | 43   |      | 0    | 1031.4 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Bogerkroken 1

### Hjemmelshaver

Trangsrud Stian, Haga-Trangsrud Tanja Heidi

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset er beliggende i Bogerkroken 1 på Vangen, like utenfor Kongsvinger sentrum. Boligen har en god beliggenhet og ligger sydvest vendt, i skrående terreng. Nærhet til barnehage. Bybussholdeplass like ved. Flotte friluftsområder rett utenfor døra.

### Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er beliggende i vestskrående terreng. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Rolig og solrikt område. Utsikt.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   |
|-------------|------|
| 3 033 100   | 2025 |

## Forsikring

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

# Bygninger på eiendommen

## Dokkestue

**Anvendelse**

Dokkestue

**Byggeår**

2008

**Kommentar****Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Dokkestue, fundamentert på lecastein, direkte på terreng. Bjelkelag, bindingsverk og tak i trekonstruksjoner. Stående utvendig malt panel. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Takoverbygget inngangsparti.

Inngangsdør. 2 vinduer.

Innvendig er det spaltegulv og malt panel på vegger og tak.

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

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2008

**Kommentar****Standard**

Enkel standard for sitt bruk

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt

**Beskrivelse**

Dobbel garasje m/hems fundamentert på betongplate med lav grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Tett skillevegger m/dør. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med betongtakstein. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Innvendig garasje har betonggulv og vegger tekket med gips. Isolert tak, tekket med plast. Plassbygget hyller og benker.

Hems med sponplate gulv. Inngangsdør og utvendig trapp. Ikke målbare arealer.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     | 22.01.2026 |           | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 28.01.2026 |           | Fremvist    | 28    | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 28.01.2026 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 28.01.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Forsikringsavtale    | 28.01.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Situasjonskart       | 28.01.2026 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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