

Tilstandsrapport



Enebolig



Nedre Skogveg 21 , 2213 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 54, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 14382-2067

Eiendomsverdi ref nr: YH8912

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/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med betongtakstein fra 2003. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Noe nyere panel.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med etterisolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Gulv på del av loft. Ikke lufting v/rafte (mellom tak/vegg). Lofte er luftig og tørt. Mindre fuktmerke (gammelt) på rupanel og takspørre der den gamle pipa har stått.

Malte trevinduer fra 1978 til 2014 med 2 og 3-lags isolerglass. PVC vindu fra 2009 m/2-lag isolerglass. Koblet vindu fra byggeår.

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør fra 2012 med 3-lags isolerglass

Terrasse v/stue fra 2015 på 36 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og levegg mot vest m/liggende spiler. Plassbygde blomserkasser.

Trinn til terreng. Tak over terrassedør. Utelys og stikkontakt.

Inngangsparti/terrasse fra 2020 på 10 m2 i trekonstruksjoner.

Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Utelys.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra perioden 2015 - 2021.

Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Fliser.

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

Tak. Tak-ess. Slett malt tak.

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Isolert stålppe med peisovn m/glassdør i stue.

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i rom mot øst og vest.

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

Svingtrapp med tette opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister.

Formpresset dører fra 2014 og 2021.

Skyvedørsgarderoreskap mi master soverom. Garderoreskap i ett kjellerrom. Bod med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad oppgradert i 2013. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlights. Benk med heldekkende vask. Speil. To overskap. Frittstående klosett.

Dusjkabinett.

Vaskerom bygget i 2021. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med laminat benkeplate m/ nedfelt stålvask. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 2015. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Overskap m/to sprosse glassdører. Ett vitrinskap m/sprosse glassdører. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom oppgradert i 2010 og 2022. Fliser på gulv, malt mdf.veggplater på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask (2022). Speil m/innebygget lys (2022). Innebygget klosett (montert høyt). Mekanisk avtrekk på vegg. Panelovn. Det er målt fukt i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system på hoveddelen av anlegget.

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

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på toalettrom, bad, vaskerom og kjøkken.

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

200 l varmtvannsbereder fra 2002 , plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. El.kontroll i 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell.

Ny drenering på vest og sydsiden av huset. Resten av dreneringen er fra byggeår.

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur.

Skrående terreng

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres en håndlist i trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

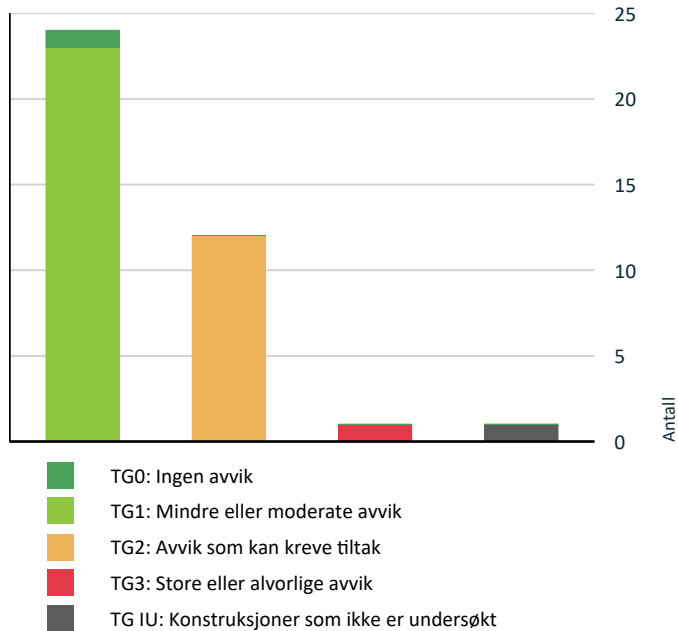
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- 1 etg. har tegninger som er byggemeldt, men ikke kjeller som den fremstår nå.

Garasje

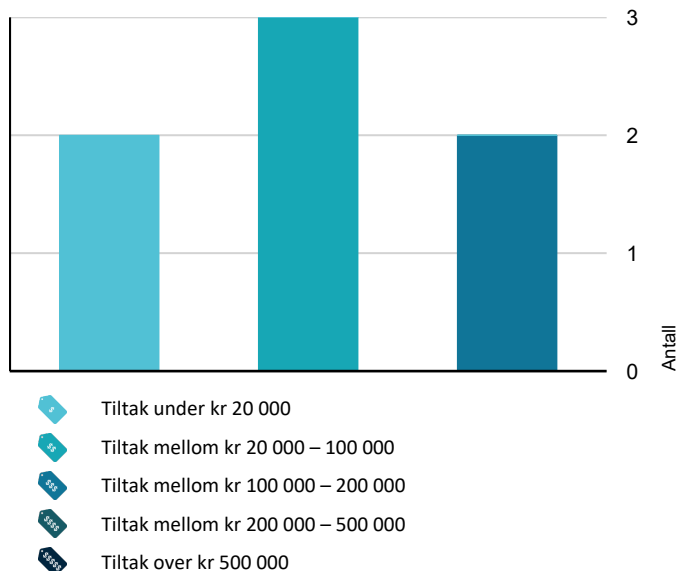
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1978 Modernisering 1981, 2009, 2010, 2014, 2015, vinduer.

2002 Modernisering 200 l varmtvannsbereder.

2003 Modernisering Betongtakstein og beslag.

2010 Ombygging Oppgradert toalettrom.

2012 Modernisering Terrassdør.

2013 Ombygging Nytt bad i 1 etg.

2014 Modernisering til 2021, formpresset dører.

2015 Modernisering - 2021, de fleste innvendige overflater er oppgradert.

2015 Ombygging Kjøkken

2015 Tilbygg Terrasse v/stue.

2015 Modernisering Ny trapp til kjeller.

2015 Modernisering Ny stålppe

2016 Modernisering Ny drenering på vest og sydsiden av huset.

2020 Modernisering Huset malt utvendig.

2020 Tilbygg Nytt inngangsparti/terrasse.

2021 Modernisering Nytt speil og dusjkabinett på bad.

2021 Ombygging Vaskerom.

2021 Modernisering Utelys m/sensor.

2021 Modernisering Ute vannkran.

2022 Modernisering Ny baderomsinnredning toalettrom.

2023 Modernisering Luft til luft varmepumpe.

2023 Modernisering El.kontroll.

2023 Modernisering Tak over terrassedør.

2025 Modernisering Plassbygget blomsterkasser på terrasse.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekkes med betongtakstein fra 2003. 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.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Noe nyere panel. Yttervegg i 1 etg. har 15 cm mineralull, utenom 2 soverom som har 10 cm mineralull. Utvendig vegger er kun sjekket fra bakkenivå, og vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på vegg m/stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaring, betyr ikke dette at det ikke foreligger skade som en besiktigelse av hele veggen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av hele vegg overflaten kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er begynnende råte i noe panel mot syd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre videre råteskader og sikre god uttørring av konstruksjonen. Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med etterisolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Gulv på del av loft. Ikke lufting v/rafte (mellom tak/vegg). Lofte er luftig og tørt. Mindre fuktmerke (gammelt) på rupanel og taksperre der den gamle pipa har stått.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en glippe på minimum 5 cm mellom isolasjon og undertak for å sikre tilstrekkelig lufting.

Manglende lufting kan føre til kondensering og økt risiko for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer fra 1978 til 2014 med 2 og 3-lags isolerglass. PVC vindu fra 2009 m/2-lag isolerglass. Koblet vindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra 1978 og 1981, samt byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra byggeår, 1978 og 1981.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med glass i dørblad og terrassedør fra 2012 med 3-lags isolerglass



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse v/stue fra 2015 på 36 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og levegg mot vest m/liggende spiler. Plassbygde blomserkasser. Trinn til terreng. Tak over terrassedør. Utelys og stikkontakt. Inngangsparti/terrasse fra 2020 på 10 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndlist. Trapp til terreng. Utelys.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste innvendige overflater er fra perioden 2015 - 2021. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv. Vinylbelegg. Fliser.
Vegger. Slette malte vegger. Malt Malt mdf. veggplater.
Tak. Tak-ess. Slett malt tak.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulve er skjevt i kjellere v/trapp og i del av bod (mot vest).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipes med peisovn m/glassdør i stue.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret hull i utforet grunnmur i kjeller i rom mot øst og vest. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises fukt over normalen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden. Det bør påregnes tiltak for å utbedre årsaken til fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Svingtrapp med tette opptrinn. Malte vanger, trinn, rekkverk og håndlister.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noe håndlist på en side av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset dører fra 2014 og 2021.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobeskap mi master soverom. Garderobeskap i ett kjellerrom. Bod med plassbygde hyller.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2013. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak m/downlights. Benk med heldekkende vask. Speil. To overskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

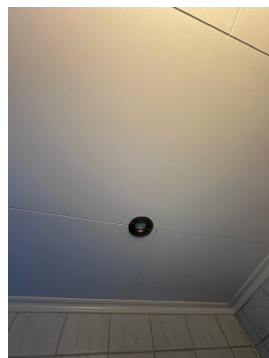
ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og tak-ess m/downlights i tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

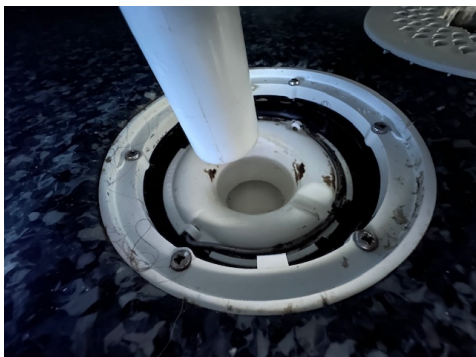
! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende vask, to overskap, speil (2021), frittstående klosett , dusjkabinett (2021).



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom bygget i 2021. Fliser med varme i gulv, våtromsplater på vegger og slett malt tak. Benk med laminat benkeplate m/nedfelt stålvaske. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm.

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

Tilstandsrapport

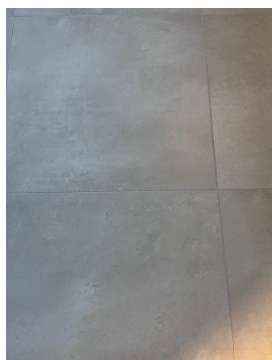
Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

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.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/ nedfelt stålvaske, dusjhjørne m/to glassdører, opplegg for vaskemaskin. 200 l varmtvannsbereder.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerom i betongkonstruksjoner uten mulighet til å bore i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 2015. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Overskap m/to sprosse glassdører. Ett vitrinskap m/sprosse glassdører. To høyskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom oppgradert i 2010 og 2022. Fliser på gulv, malt mdf.veggplater på vegger og slett malt tak. Benk med heldekkende porselensvask (2022). Speil m/innebygget lys (2022). Innebygget klosett (montert høyt). Mekanisk avtrekk på vegg. Panelovn. Det er målt fukt i gulv.

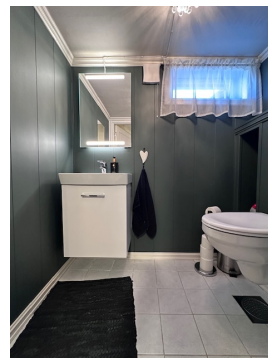
Generelt skal det kommenteres, at ved normal liming av gulvfliser er det mangelfull fylling av lim under 10 - 20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system på hoveddelen av anlegget.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

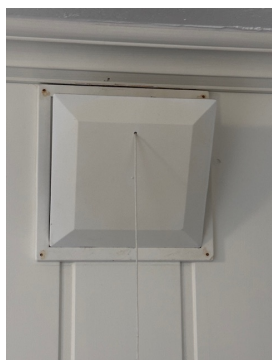
Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom veggventiler, ventiler i vinduskarmer og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på toalettrom, bad, vaskerom og kjøkken.



TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder fra 2002 , plassert i vaskerom.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. El.kontroll i 2023.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I følge eier finnes det samsvarserklæring .

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering på vest og sydsiden av huset. Resten av dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Drenering fra byggeår mangler utvendig fuktsikring. Over halvparten av forventet levetid på drenering fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres en håndlist i trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

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

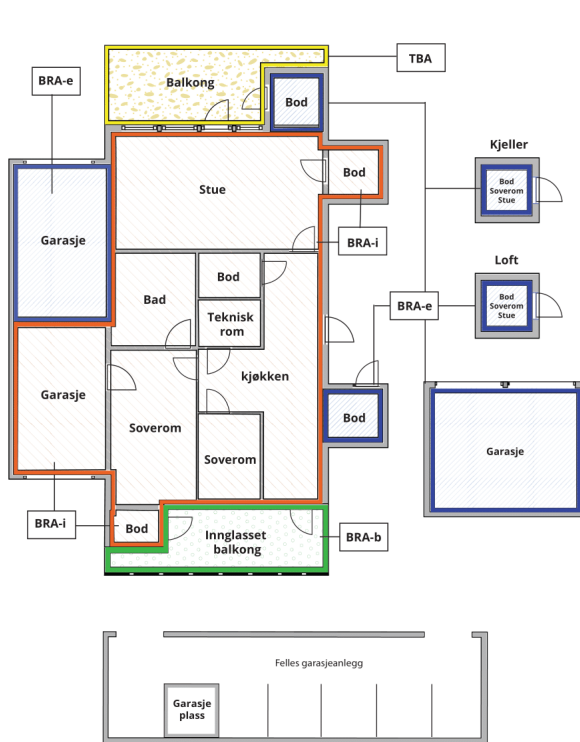
Hva er måleverdig areal?

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 ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	78			78	46		78
Kjeller	64			64		7	71
SUM	142				46	7	149
SUM BRA	142						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang m/trapp, toalettrom, vaskerom, bod, annet, annet		

Kommentar

Lav takhøyde i deler av gang m/trapp og bod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: 1 etg. har tegninger som er byggemeldt, men ikke kjeller som den fremstår nå.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bla. ny luft til luft varmepumpe og elbillader.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke byggemeldt oppgradering av kjeller. Det anbefales ytterligere undersøkelser. Lav takhøyde i kjeller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Hege Elisabet Nordgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	54	76		0	1112.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Skogveg 21

Hjemmelshaver

Nordgaard Hege Elisabet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Nedre Skogveg 21, et veletablert boligområde i Glåmlia i Kongsvinger. Det er ca. 2 km til Kongsvinger sentrum, som har de fleste fasiliteter. Grei avstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Vestvendt terrasse.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er beliggende i østvendt skrående terreng. Gruset innervei/biloppstillingsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen, div. prydbusker og frukttre. Hekk på fire sider av eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 887 900	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring		Fullverdi		6 599
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1964

Kommentar

I følge eldre takst.

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje m/bod, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Tette skillevegg mellom bod og garasjerom. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med bølgetakplater. Takrenner og nedløp i metall.

Vippeport. Inngangsdør til bod. Elbillader.

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

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Malt garasje utvendig.
------	---------------	------------------------

2022	Modernisering	Elbillader.
------	---------------	-------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Fremvist	27	Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026	Det står i den forrige taksten at ytterligere undersøkelser anbefales i forbindelse med lovlighet av kjeller.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	
3	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.