

Tilstandsrapport



Enebolig



Glåmlivegen 5 , 2213 KONGSVINGER



KONGSVINGER kommune



gnr. 54, bnr. 56

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 14382-2003

Referansenummer: KX7648

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Bygningen er oppført etter bygningsregler/forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongtakstein fra 2019. Downlight i takutstikk. 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 tilstrekkelig sikkerhetsforhold.

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Etterisolert m/5 cm mineralull på gammel del av huset, samt ny panel og maling i 2019.

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.

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, isolert m/30 cm mineralull i etasjeskiller mellom 2 etg. og loft.

Loftet er kun kontrollert fra loftluke.

Malte trevinduer fra 1990 med 3-lags isolerglass (TG 2). PVC vinduer fra 2014 m/3-lag isolerglass. Vinduer fra 2018 m/3-lag isolerglass og utvendig aluminiums kappe. Kjellervindu fra 2018 m/2-lag isolerglass.

Malt inngangsdør fra 2014 med glass i dørblad og Yale Doorman låskasse. Malt terrassedør fra 2018 m/3-lag isolerglass. Malt dobbel terrassedør fra 2019 m/2-lag isolerglass.

Takoverbygget inngangsparti (2020) på 7 m² i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Trapp til terreng. Downlight i tak.

Delvis takoverbygget terrasse (2020) v/stue på 64 m², i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk m/håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget balkong (2019) v/loftstue på 6 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Downlight i tak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er fra perioden 2011 til 2024. Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/varme i 1 etg.) Det er en "klonkelyd" v/dør på master soverom i 2 etg. Fliser m/varme. Betong (boder). Vegger. Malt panel. Malt MDF. veggplater. Spilevegg (stue). Slette malte vegger.

Tak. Malt panel. Tak-ess. Malt MDF. takplank (m/downlights i gang, ett soverom og TV-stue). Betong (kjeller).

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom

1 og 2 etg. er det trekonstruksjoner. På tilbygg er det ringmur m/isolert støpt.

Det er en mindre opphøyning på gulv mellom ny og gammel del av huset i TV-stue (TG 2).

Det bør gjennomføres radonmåling.

Enløps pipe i teglstein med ved i stue.

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

Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Trinn tekket med laminat gulvbelegg. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i betongkonstruksjoner. Rekkverk, men ikke håndlister. Formpresset dører fra 2011 og 2019.

Skyvedørsgarderobeskap i entre, soverom mot øst i 1 etg., samt master soverom. Walk in closet i soverom mot øst i 1 etg. Boder med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2 - etg. Bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

1 - etg. Bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med to vaskere. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Badekar. Dusjhjørne m/glassvegg og glassdør. Mekanisk avtrekk på vegg.

Kjeller. Vaskerom, oppgradert i 2014. Fliser med varme i gulv, slette vegger og tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbeltmantlet varmtvannsbereder. Veggventil.

Kjeller. Bad bygget av fagfolk i 2014. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Tre 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system samt noe kobberrør på hoveddelen av anlegget. Det meste av rør er fra 2012 og 2019.

Avløpsrør av plast, samt soilrør.

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, naturlig avtrekk på vaskerom. Dobbeltmantlet bereder i vaskerom. Varmt vannet varmes opp med strøm.

300 l dobbeltmantlet bereder med 170 l varmtvannsbereder til tappevann.

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

Vannbåren gulvvarme alle rom utenom entre i 1 etg., samt i trapperom, vaskerom og bad i kjeller.

To sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap i trapp til 2 etg.

Beskrivelse av eiendommen

er fra 2014 og sikringsskap i kjeller er fra 2019. Ny strømmåler.
Fiber bredbånd.
El.kontroll i 2022 - 2023.
Brannslukker og røykvarslere i huset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent
Drenering fra 2014.
Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er
isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig. Tilbygget er
fundamentert på isolert ringmur med støpt plate.
Skrående terreng
Nyere vann rør og avløpsrør fra 1999.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

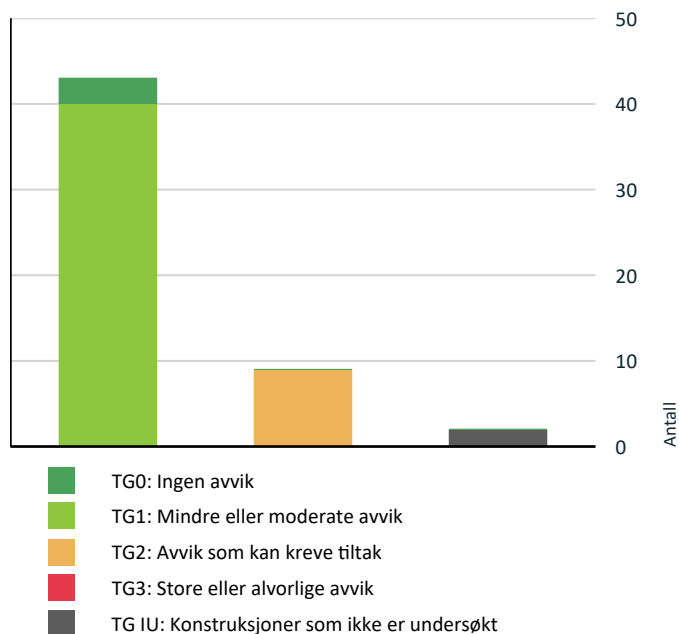
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente tegninger på tilbygg.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

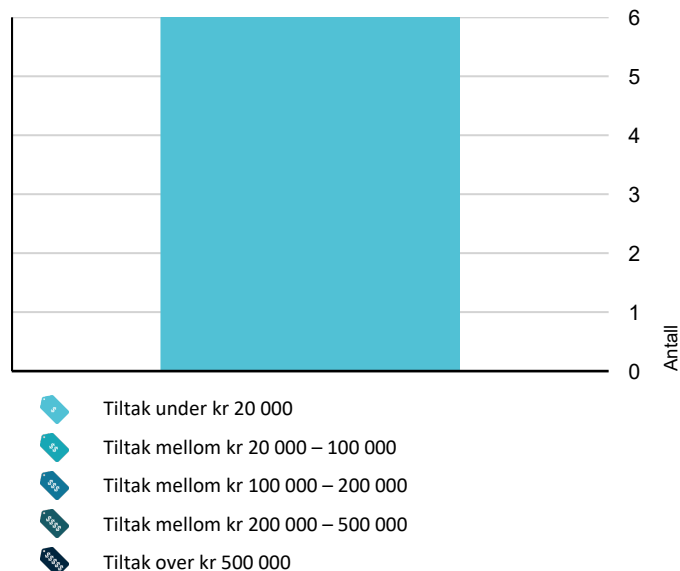
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
God standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Vindu i trapp.
2011	Modernisering	- 2019, nye formpresset dører.
2011	Modernisering	Oppgradert entre.
2012	Modernisering	- 2019, nye vannrør.
2013	Modernisering	Garderobeskap i entre.
2014	Modernisering	Ny inngangsdør.
2014	Modernisering	PVC vinduer.
2014	Modernisering	Nytt sikringsskap i 2 etg.
2014	Ombygging	Oppgradert vaskerom.
2014	Ombygging	Bad i kjeller.
2014	Modernisering	Ny drenering.
2016	Ombygging	Nytt kjøkken.

2018	Modernisering	Trrassedør i 2 etg.
2018	Tilbygg	Tilbygget huset.
2018	Modernisering	300 l dobbel mantlet varmtvannsbereder.
2019	Modernisering	Skyvegarderoreskap/walk in closet i soverom mot øst i 1 etg.
2019	Ombygging	Nytt bad i 1 etg.
2019	Tilbygg	Takoverbygget inngangsparti.
2019	Modernisering	Ny terrassedør i stue.
2019	Tilbygg	Takovernygget balkong.
2019	Ombygging	Nytt bad i 2 etg.
2019	Modernisering	Nytt sikringsskap i kjeller.
2019	Modernisering	Nynbetong takstein på huset.
2019	Modernisering	Ny utvendig panel på huset.
2019	Modernisering	Malt huset utvendig.
2020	Tilbygg	Terrasse v/stue.
2021	Modernisering	Laminatgulv i 1 etg.
2022	Modernisering	El.kontroll.
2023	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2024	Modernisering	Malt stue.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betongtakstein fra 2019. Downlight i takutstikk. 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.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier



! TG 1 Nedløp og beslag

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Snøfangere.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



! TG 1 Veggkonstruksjon

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Etterisolert m/5 cm mineralull på gammel del av huset, samt ny panel og maling i 2019.

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.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, isolert m/30 cm mineralull i etasjeskiller mellom 2 etg. og loft. Loftet er kun kontrollert fra loftluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensproblemer, fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen.

Synlig fuktmerker i undertak v/pipe. Overvåk tilstanden og sjekk om det er lekkasje i beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



Vinduer

Malte trevindu fra 1990 med 3-lags isolerglass (TG 2). PVC vinduer fra 2014 m/3-lag isolerglass. Vinduer fra 2018 m/3-lag isolerglass og utvendig aluminiums kappe. Kjellervindu fra 2018 m/2-lag isolerglass.



Dører

Malt inngangsdør fra 2014 med glass i dørblad og Yale Doorman låskasse. Malt terrassedør fra 2018 m/3-lag isolerglass. Malt dobbel terrassedør fra 2019 m/2-lag isolerglass.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget inngangsparti (2020) på 7 m2 i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Trapp til terreng. Downlight i tak.

Delvis takoverbygget terrasse (2020) v/stue på 64 m2, i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Spaltegulv og tett rekkverk m/håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget balkong (2019) v/loftstue på 6 m2 i trekonstruksjoner. Spaltegulv og tett rekkverk med håndlist. Downlight i tak.

Tilstandsrapport



! TG 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg i betongkonstruksjoner, mellom 1 og 2 etg. er det trekonstruksjoner. På tilbygg er det ringmur m/isolert støpt.

Det er en mindre opphøyning på gulv mellom ny og gammel del av huset i TV-stue (TG 2).

! TG 2

Radon

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1

Pipe og ildsted

Enløps pipe i teglstein med ved i stue.



INNENDIG

! TG 1

Overflater

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. De fleste overflater er fra perioden 2011 til 2024.
Malte lister.

Gulv. Laminatgulv (m/varme i 1 etg.) Det er en "klonkelyd" v/dør på master soverom i 2 etg. Fliser m/varme. Betong (boder).

Vegger. Malt panel. Malt mdf. veggplater. Spilevegg (stue). Slette malte vegger.

Tak. Malt panel. Tak-ess. Malt mdf. takplank (m/downlights i gang, ett soverom og TV-stue). Betong (kjeller).

Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Med fuktsøker (på åpne overflater) er det målt fuktighet på gulv og nederst på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er målt fukt i gulv og nederst på grunnmur. Mye tyder på at det er kapillær fukt i gulv. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



! TG 2 Innvendige trapper

Rett trapp med repos og tette opptrinn fra 1 til 2 etg. Malte vanger, rekkverk og håndlist. Trinn tekket med laminat gulvbelegg. Det er kun en håndlist.

Svingtrapp i betongkonstruksjoner. Rekkverk, men ikke håndlister.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Formpresset dører fra 2011 og 2019. Malt fyllingsdører i kjeller.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobeskap i entre, soverom mot øst i 1 etg., samt master soverom. Walk in closet i soverom mot øst i 1 etg. Boder med plassbygde hyller.



VÅTROM

2 - ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

2 - ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap m/speildører og overlys, frittstående klosett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



2 - ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

Generell

Bad bygget av fagfolk i 2019. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med to vaskere. Speil m/overlys. Høyskap. Innebygget klosett. Badekar. Dusjhjørne m/glassvegg og glassdør. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 - ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Det er ikke målt unormal fukt i gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 80 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

To plastsluk med klemring. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med to vasker, speil m/overlys, høyskap, innebygget klosett, badekar, dusjhjørne med glassvegg og glassdør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 - ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1 - ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom, oppgradert i 2014. Fliser med varme i gulv, slette vegger og tak. Stålvask. Opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder. Veggventil.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt betong vegger og tak.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



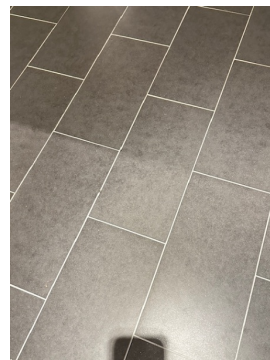
KJELLER > VASKEROM

! 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.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pastsluk med klemring. Smøremembran på gulv og malte vegger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stålvask, opplegg for vaskemaskin. 300 l dobbelmantlet varmtvannsbereder (2018).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggventil.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom i betongkonstruksjoner.

Det er brukt fuktsøker på gulv og vegger, og det er målt fukt i gulv og vegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Gjennomfør ytterligere undersøkelser.



KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad bygget av fagfolk i 2014. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og tak-ess i tak. Benk med heldekkende vask. Overskap m/speildører og overlys. Frittstående klosett. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og tak-ess i tak.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett på gulv. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 30 mm.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2014

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med heldekkende vask, overskap med speildør og overlys, frittstående klosett, dusjkabinett.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger i bad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra 2016. Melaminbelagte skrog. Lakkerte fyllingsdører og fronter. Tre 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.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1 - ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over platetopp.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system samt noe kobberør på hoveddelen av anlegget. Det meste av rør er fra 2012 og 2019.



Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, samt soilrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soilrør fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Soilrør fra byggeåret bør følges opp og vurderes for utskiftning, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.



! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken , naturlig avtrekk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mekanisk avtrekk på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter mekanisk avtrekk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Varmesentral

Dobbeltmantlet bereder i vaskerom. Varmtvannet varmes opp med strøm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



! TG 1 Varmtvannstank

300 l dobbeltmantlet bereder med 170 l varmtvannsbereider til tappevann.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



! TG 0 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme alle rom utenom entre i 1 etg., samt i trapperom, vaskerom og bad i kjeller.

Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

To sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap i trapp til 2 etg. er fra 2014 og sikringsskap i kjeller er fra 2019. Ny strømmåler. Fiber bredbånd.

El.kontroll i 2022 - 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

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 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.



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarslere i huset.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Betongfundament og plasstøpt betonggrunnmur som innvendig er isolert med tresonit. Grunnmur er pusset innvendig. Tilbygget er fundamentert på isolert ringmur med støpt plate.

Vurdering av avvik:

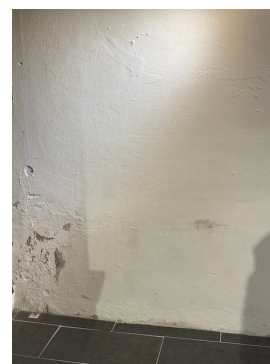
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Terrengforhold

Skrående terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nyere vann rør og avløpsrør fra 1999.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ikke opplyst

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje fundamentert på betongplate med lav grunnmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Saltak i trekonstruksjoner, teknet med bølgetakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall. Leddport med el. motor. Inngangsdør. 4 vinduer. Innvendig er det betonggul, plater og panel på vegger og panel i tak. Plassbygget hyller og benk. Taklys og stikkontakter. Utvendig panel nær terreng i bakkant garasje, m/begynnende råte.

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

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Ny el.ledport.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/193 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, Loftstue, 3 Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Trapperom, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

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

Enebolig med 4 soverom beliggende i Glåmlivegen 5 i Glåmlia på Kongsvinger. Huset er utvendig godt vedlikeholdt. Innvendig er boligen pen og godt vedlikeholdt.

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

Garasje i en enkel standard for sitt bruk.

Pent opparbeidet utearealer.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nedre Skogveg 10 ,2213 KONGSVINGER 100 m ² 1969 2 sov	08-02-2024	2 400 000	2 200 000		2 200 000	22 000
2 Furuvegen 9 ,2213 KONGSVINGER 213 m ² 1970 4 sov	10-04-2023	4 000 000	4 200 000		4 200 000	19 718
3 Nedre Skogveg 18 ,2213 KONGSVINGER 155 m ² 1970 2 sov	08-11-2023	2 600 000	2 500 000		2 500 000	16 129

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold, estimert	Kr.	12 000
Forsikring	Kr.	12 000
Kommunale avgifter ink. eiendomsskatt	Kr.	11 291
Vann og avløp, estimert.	Kr.	13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 480 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

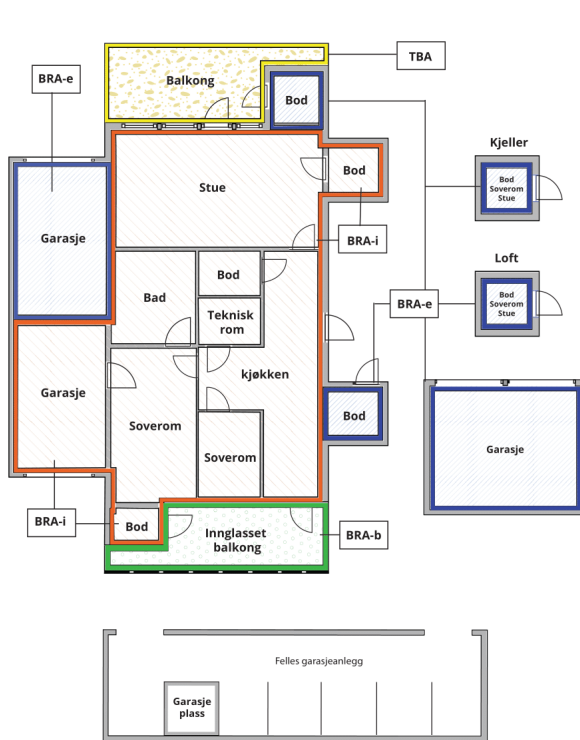
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 - Etasje	63			63	6
1 - Etasje	89			89	71
Kjeller	41			41	
SUM	193				77
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 - Etasje	Gang, soverom, loftstue, bad, soverom 2		
1 - Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, gang, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, bad, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger på tilbygg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	14
Garasje	0	30

Kommentar

Enebolig

I tillegg et takoverbygget inngangsparti på 7 m2, en terrasse v/stue på 64 m2 og en takoverbygget balkong på 6 m2.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Max Cato Gylterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	54	56		0	1135.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Glåmlivegen 5

Hjemmelshaver

Gylterud Max Cato

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Glåmlivegen 5, 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.

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 østskrående terreng. Gruset innervei og biloppstillingsplass. Pent opparbeidet utearealer med plen og div. prydbusker. Thuja hekk på 3 sider av eiendommen. Utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 737 400	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	6074099	Fullverdi		12 000
Kommentar Estimert				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.12.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	22.12.2025		Fremvist	13	Nei
Eiendomsverdi.no	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kvitt. off. avgifter	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	12.12.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	
2	19.12.2025	
3	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KX7648>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon