

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Holtbergvegen 37 , 2211 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 28, bnr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 363 m² BRA-i: 300 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 14382-2105

Eiendomsverdi ref nr: DM4869

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, tømremester 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.

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 straffansvar.

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 må påregnes vedlikehold/oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med taksteinformet takplater fra 1985. Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Panel på syd og østsiden av huset er noe slitt med sprekker. Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft. Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen. Malte trevinduer (faste) med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fra 2011 (som kan åpnes) med 2-lags isolerglass. Vinduer fra byggeår m/koblet glass i kjeller. Teak inngangsdør med glass i dørbblad. Terrassedør fra 2011 med 2-lags isolerglass. Kjeller dør. Dobbel plankedør (m/råte) i garasje i kjeller. Delvis takoverbygget terrasse (2015) v/stue på ca. 35m², i trekonstruksjoner. Skiferheller samt spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Levegg mot nord m/glass. El.screens v/takoverbygget del av terrasse. Trapp til terreng. Utelys. Stikkontakt. Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Utelys.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal brukslitasje. Mye overflatebehandlet i 2016, 2020 og 2026. Grovkjeller med enkle overflater fra byggeår. Malte lister. Eikegulvlister i stue/spisestue.

Gulv. Laminatgulv. Granitt fliser m/varme i gang. Betonggulv (kjeller). Vegger. Malt panel. Malt tynnpanel. Malt mdf. veggplater. malt brystningspanel. Malt glassfiberstrie. Wall 2 paint veggplater. Betong (kjeller). Tak. Tak-ess m/downlight i gang. Malt panel. Siporex (kjeller).

Etasjeskiller i siporexkonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjoner på tilbygget bad/vaskerom. Toløps pipe i teglstein med peisovn i stue. Skifer på pipeløp i 1 etg. Kjeller i betongkonstruksjoner uten mulighet til hulltaking. Det er målt fukt i gulv og grunnmur. Rett, bratt trapp med tette opptrinn. Guru vanger og trinn. Det er ikke rekkverk eller håndlister. Malt fyllingsdører. Skyvedørsgarderobeskap med speildører i gang og skyvedørsgarderobe i gavlspeis i ett soverom. Garderobeskap i soverom. Kjellerrom med plassbygde hyller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom, bygget i 1995. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Benkeskap med 2 vasker. Speil m/overlys. Overskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett (2025). Opplegg for

vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Rommet er bygget som midlertidig bad/vaskerom i 1994 og er ikke i bruk. Fliser med varme i gulv, malte vegger og panel i tak. To porselensvasker. Bide. Frittstående klosett. Dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1994 m/halvøy. Melaminbelagte skrog. Lakkerte heltre eike fyllingsdører og fronter. Overskap m/to sprosse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i kjeller. Avløpsrør av plast. soilrør i kjellergulv. Ventilasjon gjennom veggventiler og vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom og kjøkken. Luft til luft varmepumpe fra 2017. 200 l varmtvannsbereider, plassert i trapperom i kjeller. Sikringsskap med skrusikringer og to automatsikring. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. El.kontroll i 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra byggeår. Betongfundament og grunnmur av betongblokker som utvendig er pusset. Forstøttningsmur v/igarasje i Gabion nettingkasser fylt med naturstein stein. Det er ikke gjerde på forstøttningsmur. Skrående terreng. Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Trapp uten rekkverk og håndlist. Det er ikke foretatt radonmålinger. Monter rekkverk på forstøttningsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

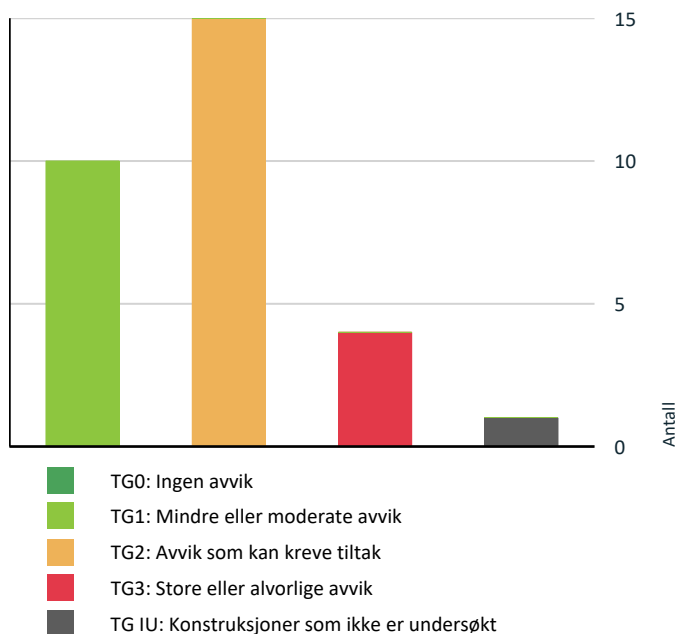
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

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

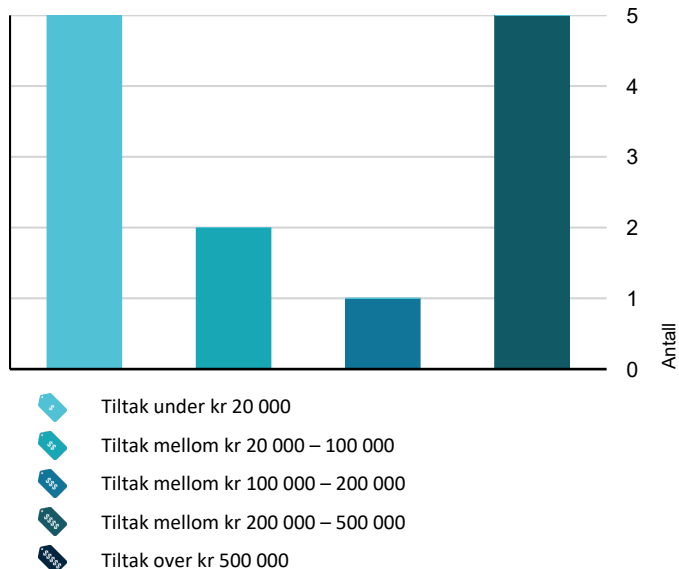
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1985	Modernisering	Nye utvendige takplater.
1994	Modernisering	Bygget midlertidig bad/vaskerom i kjeller.
1995	Ombygging	Bad/vaskerom i 1 etg.
1995	Modernisering	Tilbygget bod under bad/vaskerom i 1 etg.
2012	Modernisering	Laminatgulv.
2011	Modernisering	Nye vinduer som kan åpnes.
2011	Modernisering	Ny terrassedør.
2015	Modernisering	Terrasse v/stue.
1994	Ombygging	Nytt kjøkken.
1995	Modernisering	Granitt fliser i gang.
2017	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2020	Modernisering	Malt de fleste vegger.
2025	Modernisering	Nytt dusjkabinett i bad/vaskerom i 1 etg.
2025	Modernisering	El.kontroll uten anmerkninger.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak teknet med taksteinformet takplater fra 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av takteking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer eller skader tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall.

Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig malt panel. Panel på syd og østsiden av huset er noe slitt med sprekker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

Råteskadet trekledning bør skiftes ut. Panelen må vaskes og males.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Kaldt loft, med isolert etasjeskiller mellom 1 etg. og loft.

Loftet er ikke kontrollert da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftet bør kontrolleres for å avdekke eventuelle avvik, spesielt med tanke på lufting, beslag, pipe og rørgjennomføringer.

Manglende inspeksjon medfører risiko for skjulte skader eller fuktproblemer som kan utvikle seg over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer (faste) med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fra 2011 (som kan åpnes) med 2-lags isolerglass. Vinduer fra byggeår m/koblet glass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i gavlspiss mot nord i stue er punktert. Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra byggeår, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på Inngangsdører og dobbel plankedør (m/råte i panel).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av inngangdør, kjellerdør og garasjedør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Teak inngangsdør med glass i dørblad. Terrassedør fra 2011 med 2-lags isolerglass. Kjeller dør. Dobbelt plankedør (m/råte) i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis takoverbygget terrasse (2015) v/stue på ca. 35m², i trekonstruksjoner. Skiferheller samt spaltegulv og rekkverk med stående spiler og håndlist. Levegg mot nord m/glass. El.screens v/takoverbygget del av terrasse. Trapp til terreng. Utelys. Stikkontakt. Takoverbygget inngangsparti på 3 m² i trekonstruksjoner. Spaltegulv. Utelys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk og levegg har slitt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes en oppgradering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i siporexkonstruksjoner. Etasjeskiller i trekonstruksjoner på tilbygget bad/vaskerom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Toløps pipe i teglstein med peisovn i stue. Skifer på pipeløp i 1 etg.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Mye overflatebehandlet i 2016, 2020 og 2026. Grovkjeller med enkle overflater fra byggeår. Malte lister. Eikegulvlister i stue/spisestue.

Gulv. Laminatgulv. Granitt fliser m/varme i gang. Betonggulv (kjeller).

Vegger. Malt panel. Malt tynnpanel. Malt mdf. veggplater. malt brystningspanel. Malt glassfiberstrie. Wall 2 paint veggplater. Betong (kjeller).

Tak. Tak-ess m/downlight i gang. Malt panel. Siporex (kjeller).

Tilstandsrapport



2 feierluker.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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.
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og årsaken til fuktinntrengningen. Påregn ny drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett, bratt trapp med tette opptrinn. Guru vanger og trinn. Det er ikke rekkverk eller håndlister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke rekkverk og håndlist i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper og rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt fyllingsdører. Dør med glass i dørblad.



Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobeskap med speildører i gang og skyvedørgarderobe i gavlspiss i ett soverom. Garderobeskap i soverom. Kjellerrom med plassbygde hyller.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom, bygget i 1995. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og panel i tak. Benkeskap med 2 vasker. Speil m/overlys. Overskap. Frittstående klosett. Dusjkabinett (2025). Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad/vaskerom bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 1995

Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er bygget som midlertidig bad/vaskerom i 1994 og er ikke i bruk. Fliser med varme i gulv, malte vegger og panel i tak. To porselensvasker. Bide. Frittstående klosett. Dusjhjørne.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad/vaskerom bør totalrenoveres - hvis det skal brukes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betongvegger, uten mulighet til å bore.

Årstall: 1994

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

ETASJE > KJØKKEN

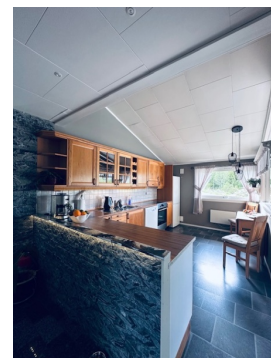
! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1994 m/halvøy. Melaminbelagte skrog. Lakkerte heltre eike fyllingsdører og fronter. Overskap m/to sprøse glassdører. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Fliser mellom benk og overskap. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over platetopp.

Årstall: 1994

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfy.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber på hoveddelen av anlegget. Vannmåler og stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. soilrør i kjellergulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

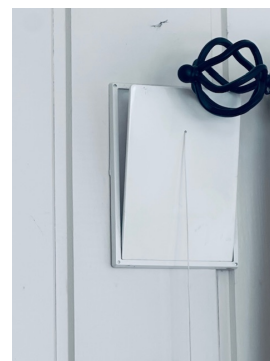
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider, plassert i trapperom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer og to automatsikring. Ny strømmåler. Fiber bredbånd. El.kontroll i 2025.

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 ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El.kontroll i 2025, uten anmerkninger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregn ny drenering av huset.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongfundament og grunnmur av betongblokker som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfør en lokal utbedring

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur v/igarasje i Gabion nettingkasser fylt med naturstein. Det er ikke gjerde på forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke gjerde på forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter gjerde på forstøtningsmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapp uten rekkverk og håndlist. Det er ikke foretatt radonmålinger. Monter rekkverk på forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

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.



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
Etasje	146			146	38
Kjeller	154			154	
SUM	300				38
SUM BRA	300				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, spisestue, stue		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, garasje, inngangsrom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		63		63	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Romfordeling

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

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
18.5.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Stig Johnsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	28	200		0	1599.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holtbergvegen 37

Hjemmelshaver

Johnsrud Stig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset er beliggende i Holtbergvegen 37 i Kongsvinger. Et mindre boligfelt med eneboliger, med nærhet til Kongsvinger sentrum syd og togstasjonen. Umiddelbar nærhet til barnehage og grei veg til barneskole.

Adkomstvei

Offentlig vei. Eiendommen ligger i en blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er beliggende i skrående terreng og er pent opparbeidet og beplantet. Asfaltert biloppstillingsplasser. Gode solforhold. Flott utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 246 300	2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst		Fullverdi		14 000
Kommentar				
Estimert				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2016

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Kommentar**Beskrivelse**

Isolert dobbel garasje m/redskapsbod, fundamentert på betongplate med ensteins grunnmur. Isolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Tett skillevegg mellom garasje og redskapsbod. Isolert saltak i trekonstruksjoner, teknet med betongtakstein. Snøfangere, forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

To leddporter med el. motorer. Inngangsdør. Fire 2-lags isolervinduer. Utelys. Stikkontakter.

Innvendig er det betonggulv, malt mdf. veggplater og slett malt tak m/downlights. Plassbygget hyller. Sikringskap. Forberedt for vann til garasje.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått	24	Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	18.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	22.05.2026	

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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