

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skrivervegen 14 , 2214 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 51, bnr. 314

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 14382-2101

Eiendomsverdi ref nr: BL4366

Autorisert foretak: Arne Skyrud Takstforretning AS



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

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



Rapportansvarlig

Arne Skyrud

Arne Skyrud

a.s.takst@gmail.com

477 54 513



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak teknet med betongtakstein fra 2012. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Snøfangere (mot sydvest), takstige, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall, alt fra 2012. Beslag rundt pipe fra 2018. Vanlig bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull. Stående utvendig beiset panel.

Huset er beiset i 2021.

Saltak i trekonstruksjoner isolert med mineralull. Loftet er tørt og luftig, Synlig mindre fuktmerke v/pipe.

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Ramme og karm i tre.

Ventiler i alle vinduer.

Tre faste vinduer (mot vegen) har 2-lag isolerglass fra 1981.

To vinduer fra 2022 m/2-lag isolerglass.

Flere av vinduene (koblet) har innvendig blyglass.

Alle vinduer (mot sydvest) har markise.

Eike inngangsdør (1970) med sidevindu m/blyglass. Terrassedører (1970) med 2-lags isolerglass. Terrasse skyvedør (1985) m/gjennomgående sprosser og 2-lag isolerglass. Det er katteluke i terrassdør fra stue til utestue.

Terrasse (2025) i front hus på 35 m2, i trekonstruksjoner. Spaltegulv og stående rekkverk med håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti i underetasje på ca. 20 m2, med betong belegningsstein på terreng.

Utestue på 15 m2. Støpt plate, teknet med skifer heller. Saltak i trekonstruksjoner teknet med betongtakstein. Lav vegg i bindingsverkskonstruksjoner med utvendig stående panel. Vinduer og skyvedør med horisontale gjennomgående sprosser m/2-lag isolerglass.

Innvendig er det panel på vegger og tak. Vegg mot nord er teknet med naturstein. Plassbygget åpen peis. Vinduer med blyglass.

Det er en vertikal sprekk i vegg med naturstein.

Markise over skyvedør. Katteluke i vegg.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Mye oppgraderte overflater i perioden 2022-2024.

Malte lister.

Gulv. Vinylklikk. Laminatgulv. Fliser m/varme. Lakkert furu gulv. Skiferheller.

Vegger. Malt panel. Slette malte vegger. Lutet panel.

Tak. Slett malt tak. Malt panel. Lutet panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Toløps teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn (2022) m/glassdør i stue.

Peisovnovn i hall - underetasje. Feierluke i kjellerstue. Pipa er utvendig isolert på loft.

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i kjellerstue.

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

Det er også brukt fuktsøker på åpne betongflater i grunnmur, det påvises ikke fukt over normalen.

Rett trapp med repos. Maltevanger og rekkverk på en side. Beiset eiketritt. Trappeåpning i stue har glassrekkverk. Åpning i rekke er for stort og det mangler håndlist og rekkverk på nederste del av trapp i u-etg. Det mangler håndløper.

Malte dører m/profillist. Formpresset dører. Skyvedør mellom gang og bod i u-etg.

Plassbygget bar i kjellerstue.

Skyvedørgarderobeskap i ett soverom. Garderobeskap i ett soverom og i gang i 1 etg. Bod og gang i 1 etg. med plassbygde hyller.

Garderobesrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1-etg. Bad bygget av fagfolk i 2024. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med heldekkende komposittvask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Innebygget dusjklosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Elektrisk håndklettørker. Mekanisk avtrekk på vegg.

Underetasje. Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2024. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk m/stålvak. Overskap m/speildører og overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elfa tørkestativ. 200 l smart varmtvannsbereider. Mekanisk avtrekk på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 2022. Melaminbelagte skrog. Høyglans overflater på slette dører og fronter. Glassdører i halvøy mot stue. Tre høyskap. Laminat benkeplate med underlimt nedfelt oppvaskum m/1-greps blandebatteri. Laminat veggplate mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp. Komfyrvakt. Water Guard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system fra 2022 - 2024 på hele anlegget.

Avløpsrør av plast

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

Luft til luft varmepumpe fra 2014 og 2026.

200 l varmtvannsbereider fra 2024 , plassert i bad/vaskerom.

Sikringssskap med automatsikringer, oppgradert i 2010. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Mulighet til Altibox og T-We bredbånd.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av løsmasser.

Drenering fra byggeår.

Betong fundament og grunnmur av antatt betongstein som innvendig og utvendig er pusset.

Lav forstøtningmur v/inngangsparti og på gavl mot øst i plasstøpt betong. Lav forstøtningmur i tre på grense mot nordøst.

Skrående terreng

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør er fra 2024.
Oljetanken er vasket og fylt med lecastein i 2020. I kjellerstue er det en dagtank (ikke i bruk) bygget inn i et skap.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres rekkverk og håndlist i trapp.

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.

Stabbur/anneks

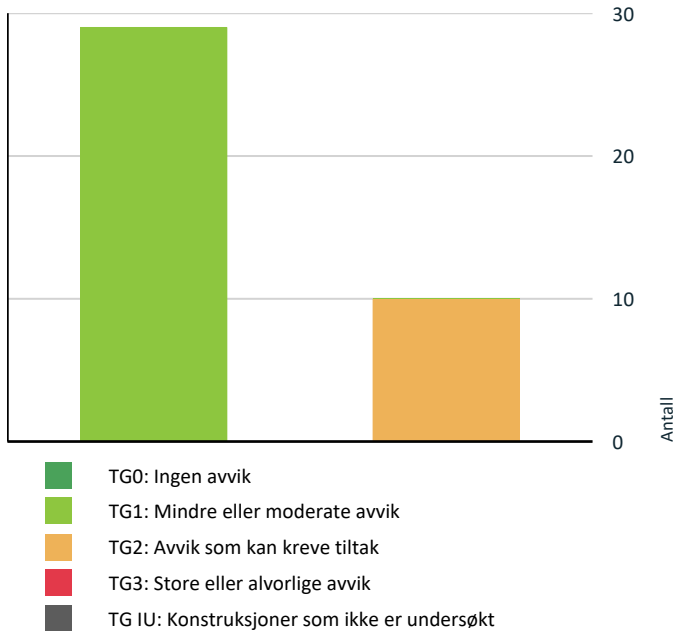
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

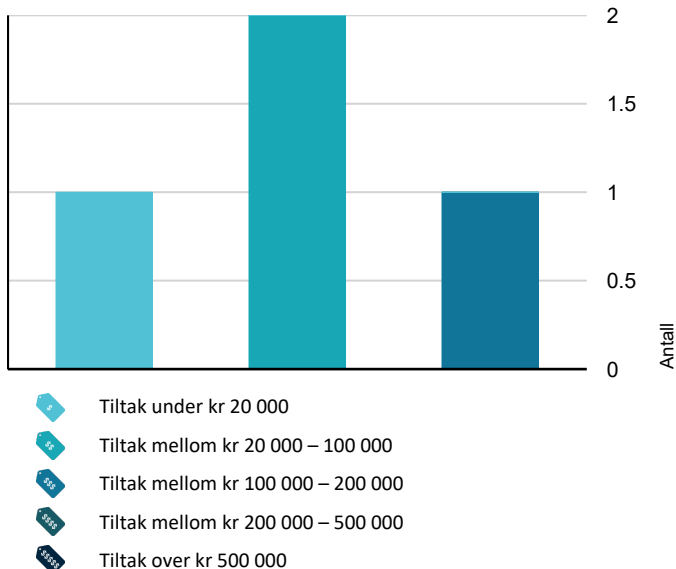
Sammendrag av boligens tilstand

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon-

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1981	Modernisering	Tre nye faste stuevinduer mot vest.
1985	Tilbygg	Tilbygget hagestue.
2010	Modernisering	Nytt sikringssskap.
2012	Modernisering	Ny takstein og beslag.
2014	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2018	Modernisering	Nytt pipebeslag.
2020	Modernisering	Sanert utvendig oljetank.
2021	Modernisering	Huset beiset utvendig.
2021	Modernisering	Ny utevannkran.
2022	Modernisering	Peisovn i stue.
2022	Modernisering	Nye vinduer i trappegang oh kjøkken.
2022	Ombygging	Nytt kjøkken.
2022	Modernisering	- 2024. Rør i rør anlegg.
2022	Modernisering	Oppgradert stue og gang i 1 etg.
2024	Ombygging	Nytt bad i 1 etg.
2024	Ombygging	Nytt bad/vaskerom i u-etg.
2024	Modernisering	Vinylklikk i kjellerstue, hall. og gang i u-etg.
2024	Modernisering	Nye avløpsrør i gulv i u-etg. og utvndig.
2024	Modernisering	200 l varmtvannsbereder.
2025	Modernisering	Oppgradert terrasse v/stue.
2026	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2026	Modernisering	Skyvedørsgarderobeskap i ett soverom.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak teknet med betongtakstein fra 2012. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Snøfangere (mot sydvest), takstige, forkantblekk, takrenner og nedløp i lakkert metall, alt fra 2012. Beslag rundt pipe fra 2018.

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 beiset panel. Huset er beiset i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trekledning bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner isolert med mineralull. Loftet er tørt og luftig. Synlig mindre fuktmerke v/pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre fuktmerker v/pipe. Det er ikke på vist unormal fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport



TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Ramme og karm i tre.
Ventiler i alle vinduer.
Tre faste vinduer (mot vegen) har 2-lag isolerglass fra 1981.
To vinduer fra 2022 m/2-lag isolerglass.
Flere av vinduene (koblet) har innvendig blyglass.
Alle vinduer (mot sydvest) har markise.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene fra byggeår og 1981, da vinduer har en normal levetid på 20-30 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør (1970) med sidevindu m/blyglass. Terrassedører (1970) med 2-lags isolerglass. Terrasse skyvedør (1985) m/gjennomgående sprosser og 2-lag isolerglass. Det er katteluke i terrassdør fra stue til utestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dører/skyvedører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse (2025) i front hus på 35 m², i trekonstruksjoner. Spaltegulv og stående rekkverk med håndlist. Trapp til terreng.

Takoverbygget inngangsparti i underetasje på ca. 20 m², med betong belegningsstein på terreng.

Utestue på 15 m². Støpt plate, tekket med skifer heller. Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Lav vegg i bindingsverkskonstruksjoner med utvendig stående panel. Vinduer og skyvedør med horisontale gjennomgående sprosser m/2-lag isolerglass. Innvendig er det panel på vegger og tak. Vegg mot nord er tekket med naturstein. Plassbygget åpen peis. Vinduer med blyglass.

Det er en vertikal sprekke i veggen med naturstein.

Markise over skyvedør. Katteluke i vegg.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Pene innvendig overflater med en normal bruksslitasje. Mye oppgraderte overflater i perioden 2022-2024.

Malte lister.

Gulv. Vinylklikk. Laminatgulv. Fliser m/varme. Lakkert furu gulv. Skiferheller.

Vegger. Malt panel. Slette malte vegger. Lutet panel.

Tak. Slett malt tak. Malt panel. Lutet panel.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Toløps teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn (2022) m/glassdør i stue. Peisovnovn i hall - underetasje. Feierluke i kjellerstue. Pipa er utvendig isolert på loft.



Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er boret hull i utforet grunnmur i underetasje i kjellerstue. Fuktmåling med pigger inne i vegg - mot grunnmur. Det påvises ikke fukt over normalen.

Det er også brukt fuktsøker på åpne betongflater i grunnmur, det påvises ikke fukt over normalen.

Vurdering av avvik:

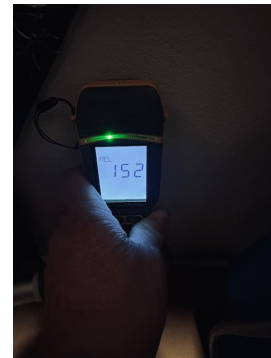
- Det er avvik:

Over halvparten av antatt levetid på drenering av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å få kartlagt tilstanden.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett trapp med repos. Maltevanger og rekkverk på en side. Beiset eiketrinn. Trappeåpning i stue har glassrekkverk. Åpning i rekker er for stort og det mangler håndlist og rekkverk på nederste del av trapp i u-etg. Det mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store åpninger i rekkverk og det mangler rekkverk på nedre del av trapp i u-etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre, det bør monteres rekkverk på nedre del av trapp i u-etg. og håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunkt.

TG 2 Rom Under Terreng

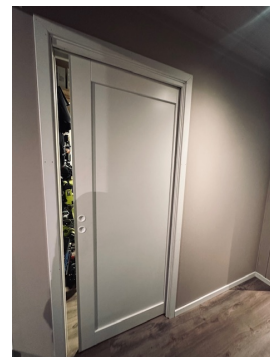
Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

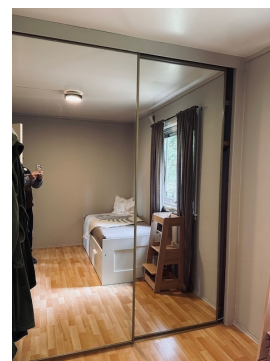
Malte dører m/profillist. Formpresset dører. Skyvedør mellom gang og bod i u-etg.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygget bar i kjellerstue.
Skyvedørgarderobeskap i ett soverom. Garderobeskap i ett soverom og i gang i 1 etg. Bod og gang i 1 etg. med plassbygde hyller.
Garderobesrom.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad bygget av fagfolk i 2024. Fliser med varme i gulv, fliser på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk med heldekkende komposittvask. Overskap m/speildører og overlys. Høyskap. Innebygget dusjklosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Elektrisk håndkjetørker. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

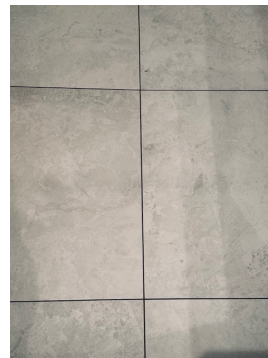
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvfliser med varme. Høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist er 50 mm. Generelt skal det kommenteres om fliser, at ved normal liming er det mangelfull fylling av lim under 10-20% av fliser og bom i deler/hele fliser kan forekomme.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Isola membranduk på gulv og vegger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende komposittvask, overskap med speildører og overlys, høyskap, spyleklosett, dusjhjørne med to glassdører, elektrisk håndkjetørker.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad med garanti. Hulltagning er ikke foretatt. Badet ansees være tørt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom bygget av fagfolk i 2024. Vinylbelegg m/oppbrett og varme i gulv, våtromsplater på vegger og malt panel m/downlights i tak. Benk m/stålvak. Overskap m/speildører og overlys. Innebygget klosett. Dusjhjørne m/2 glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Elfa tørkestativ. 200 l smart varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk på vegg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

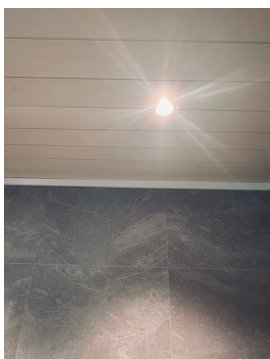
Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benk med heldekkende laminatbenkeplate m/nedfelt stålvask, overskap m/speildører og overlys, innebygget klosett, dusjhjørne m/2 glassdører, opplegg for vaskemaskin, Elfa tørkestativ. 200 l smart varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggmontert elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad med garanti. Hulltagning er ikke foretatt. Badet ansees være tørt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

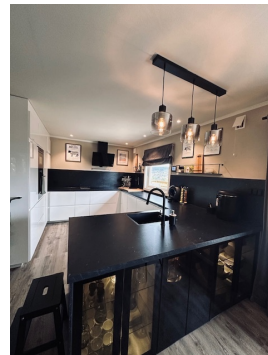
! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning m/halvøy fra 2022. Melaminbelagte skrog. Høyglans overflater på slette dører og fronter. Glassdører i halvøy mot stue. Tre høyskap. Laminat benkeplate med underlimt nedfelt oppvaskkum m/1-greps blandebatteri. Laminat veggplate mellom benk og overskap. Innebygget platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilatorhette over platetopp. Komfyrvakt. Water Guard.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

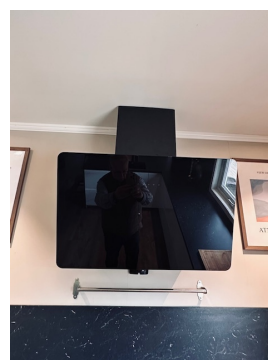
! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette (2022) over platetopp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

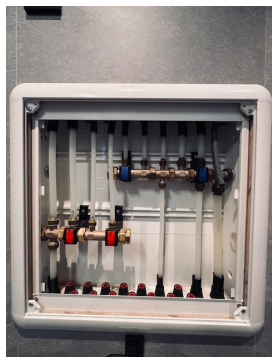
Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system fra 2022 - 2024 på hele anlegget. Ute vannkran.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2014 og 2026.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider fra 2024 , plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig 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

Sikringskap med automatsikringer, oppgradert i 2010. Ny strømmåler. Skjult anlegg. Mulighet til Altibox og T-We bredbånd.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1970
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. 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.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong fundament og grunnmur av antatt betongstein som innvendig og utvendig er pusset.



TC 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Lav forstøtningsmur v/inngangsparti og på gavl mot øst i plasstøpt betong. Lav forstøttningsmur i tre på grense mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Forstøttningsmur i tre har råte skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregn ny forstøttningsmur (tre) mot nordøst. Lokal utbedring betong mur bør utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 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.

På nordøst siden av huset er terreng ujevnt med noe fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør er fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken er vasket og fylt med lecastein i 2020. I kjellerstue er det en dagtank (ikke i bruk) bygget inn i et skap.



Dagtank i kjellerstue.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det bør monteres rekkverk og håndlist i trapp.

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87		15	102	35
Underetasje	75			75	20
SUM	162		15		55
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom, bad		Utestue
Underetasje	Hall m/trapp, garderobe, bod, bod undertrapp, kjellerstue, gang, soverom, bod, 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

Kommentar: Bla. to nye bad og kjøkken.

Stabbur/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

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
11.5.2026	Arne Skyrud	Takstingeniør
	Simen Vardeberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	51	314		0	1222 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skrivervegen 14

Hjemmelshaver

Rudberg Henriette Slaastad, Vardeberg Simen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Skrivervegen 14 i Skriverskoge i Kongsvinger i et veletablert boligområde, sydvestvendt i skrående terreng. Meget gode solforhold. Barnehage og barneskole like i nærheten. Ca. 2 km til ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg, svømmehall, forretninger og servicetilbud. Bybussholdeplass rett utenfor eiendommen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i vest skrående terreng. Pent opparbeidet utearealer med plen, div. prydbusker samt noe naturtomt mot veien. Asfaltert biloppstillingsplass. Stakittgjerde mot vegen samt hekk på 2 sider av eiendommen. Meget gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Dobbel garasje eies sammen med nabo (delt i to).

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 176 300	2026

Forsikring

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

Bygninger på eiendommen

Stabbur/anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

1990

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Kommentar

Beskrivelse

Stabbur/anneks, er fundamentert på betongpilarer med stabbursbein i tre. Isolert bjelkelag og bindingsverkskonstruksjon. Stående utvendig beiset panel. Isolert saltak i trekonstruksjoner med rupanel undertak, teknet med takshingel. Klokkertårn. Takrenner i tre med kjetting nedløp. Rupanel v/takrenner har råteskader. Stabburet har utvendig treskjærte dekorasjoner. Vinduer m/2-lags isolerglass. Ytterdører. Takoverbygget inngangsparti med spaltegulv og trapp til terreng. Innvendig er det lakkert furugulv og panel på vegger og tak. To plassbygde senger. Innlagt strøm.

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

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1969

Kommentar

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Dobbel garasje som er delt i to (To eiere). Fundamentert på betongplate med grunnmur av plasstøpt betong. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående beiset utvendig panel. Skillevegg. Saltak i trekonstruksjoner med rupanel undertak, teknet med ståltakplater. Forkantblekk, takrenner og nedløp i metall.

Leddport i redwood med el. motor. Innlagt strøm.

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

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Nye takplater og beslag.

2021 Modernisering Garasje beiset utvendig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.04.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått	26	Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	
3	13.05.2026	

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.