

Tilstandsrapport

📍 Jomfru Bakkes veg 11, 2208 KONGSVINGER

📖 KONGSVINGER kommune

gnr. 31, bnr. 253

Andelsnummer 7

Markedsverdi

1 500 000

Areal (BRA): Enebolig 126 m²



Befaringsdato: 13.09.2023

Rapportdato: 26.09.2023

Oppdragsnr.: 13377-1248

Referansenummer: IN1091

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



Gyldig rapport
26.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Melbye Bygg og Takst

Melbye Bygg og Takst drives av meg Lars Oskar Melbye. Jeg er født og oppvokst på Skotterud i Eidskog. Jeg har hele min arbeidskarriere vært i byggebransjen og startet som tømrerlærling 2003, har fagbrev siden 2005 og etterutdanning som fagskole ingeniør innen bygg fra 2007. Jobbet deretter som byggeleder for hytteutbygging i Hafjell noen år før jeg ble prosjektleder for boliger (Systemhus) med nedslagsområde på Østlandet. Arbeidet besto da mere på administrativ side med kalkulasjon, salg, tegning, prosjektering, byggesak og gjennomføring/oppfølging av prosjekt med eget snekkerlag. Etterutdannet meg parallelt hos Norges Eiendomsakademi til takstingeniør og startet opp dette foretaket etter endt utdanning i 2014. Har siden jobbet heltid i eget foretak med takst og tilstandsrapportering av bolig i Glåmdalsregionen. Hovedfokus er idag tilstandsrapport og taksering, men vi leverer også andre relaterte tjenester innen bygg som uavhengig kontroll, trykktesting, tegning og byggesak.



Rapportansvarlig



Lars Oskar Melbye
Uavhengig Takstingeniør
oskarmelbye@live.no
481 73 839

MELbygg
TAKST



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av selvbærende takstoler og sperrer (åpen/høy himling i stuen). Taktekingen er av papp. Lakkerte metall renner, nedløp og beslag.

Isolerte bindingsverksvegger kledd med liggende dobbelfals-panel (smal og bred bordprofil i grått/hvitt) mot det fri. 3-lags isolerglassvinduer og terrassedører i fabrikkmalte karmen. Moderne malt entredør m/felt av 2-lags isolerglass. Tette malte dører til utvendige boder.

TERRASSER, CARPORT, UTV. BODER ETC:

Fra stue mot nordøst ca. 6,5m² balkong i trykkimpregnerte materialer. Impregneret beiset spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndløper. Stikkontakt, utekontakt og gassuttak for grill (fra fellesanlegg). Tett dekke antatt m/tiltak og renne i forkant danner overbygg for gruset bod-entre under.

Ved entre er det en terrasseplattning på mark av impregneret spaltegulv på ca. 9,5m². Utrekkelig leveg mot nabo. Lite overbygg av ytterdør.

Utelampe og stikkontakt.

Takoverbygg mellom boenhetene danner carport ca. 18m² samt et avdelt bodrom i bakkant fra hovedplan (7m²) og sokkeletasje (6,6m²). Asfaltert gulv og ytterpanel i himlingen av carport. Boden er innvendig med åpne konstruksjoner på vegg og himling (uisolert), men er påbegynt isolert samt sponplater på gulv i hovedplan. Bod i sokkeletasje har betonggulv og kledning av ubehandlet gips/grunnmurselementer. Innlagt strøm m/stikk og lys.

INNENDIG

[Gå til side](#)

3-stav eikeparkett i "tørre rom", Laminat/vinylflis i entre. Vegger og himling er med sparklet og malt gips samt MDF-panel i entre, teknisk rom og 2 soverom.

Glatt fabrikkmalt listverk.

180 grader svingtrapp med behandlede eik trinn og håndløpere samt malte vanger og rekkverkspiler. Veggfestet håndløper.

Rekkverkshøyde 90cm.

Malte ramtredører m/platefylling og flate terskler. Skyvedør m/glass mot entre.

Teknisk rom/bod er ikke definert som våtrom, men har flislagt gulv m/sokkelflis og sluk (noe fall). Vanninnstallasjoner som bereder, vanninntak, rørfordelingskap er plassert her (i tillegg til sentralstøvsuger og vv-bereder).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt bad fr byggeår m/nedsenk i dusjsone. Sparklet og malt gipshimling m/downlights. Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sistene. Opplegg for vaskemaskin.

Bad

Flislagt bad fra byggeår m/nedsenk i dusjsone. Sparklet og malt gipshimling m/downlights. Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sistene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hesteskoformet kjøkkeninnredning m/foring mot himling (takhøy). Slette fabrikkmalte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Ventilator i oerskap. Komfyrvakt samt følger for vannstoppventil i benk under kum.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Moderne rør-i-rør system. Vannfordelings-skap m/drenering ut på gulv i teknisk rom. Boligen automatisk vannstoppventil med følere på begge bad og i sokkel på kjøkken. Sluk og avløpsrør av plast. Ca. 200L varmtvannsbereder plassert i teknisk med sluk.

Boligen har et moderne balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjons-aggregat plassert i teknisk rom. Spalter under dører for luftgjennomstrømning. Elektrisk oppvarming: Gulvvarme i badene og ellers panelovner.

Gass oppvarming: Moderne gassspeis i stuen m/fjernkontroll. I tillegg utvendig uttak for gassgrill på stuebalkongen. Felles gasstank med måler for hver boenhet, avlesning og oppgjør etter forbruk. Gassmåler i carport.

Sentralstøvsuger med uttak i hver etasje og motor i teknisk rom. Filter på utblås.

Sikringsskap plassert i teknisk rom. Moderne automatsikringer/jordfeilbrytere og totalt fordelingskurser. Skjult el anlegg.

Overspenningsvern i utvendig målerskap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.

Støpte isolerte kjellervegger/plate på mark mot grunn. Steniplate på ytterside samt blikkeslag mot asfaltert grunn i front.

Skrånende terreng som er planert på hver sin side.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	66	59	7
Underetasje	60	43	17
Sum	126	102	24

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

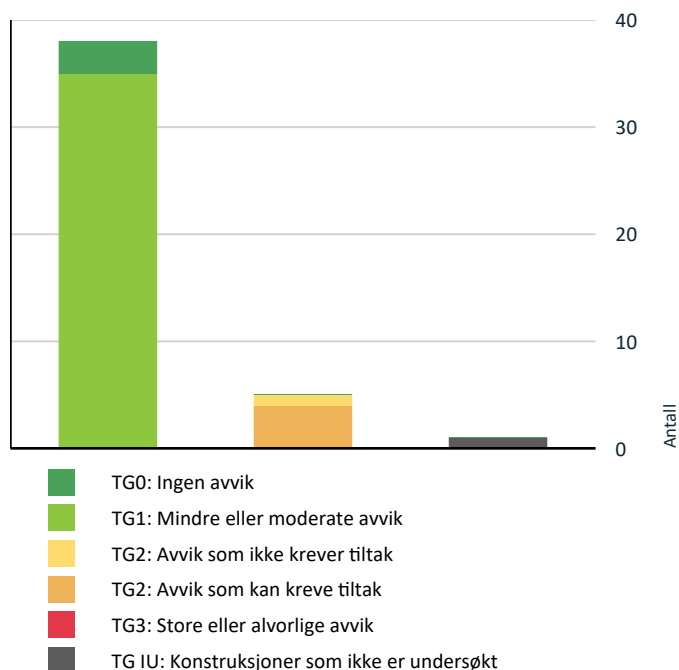
[Gå til side](#)

Enebolig

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

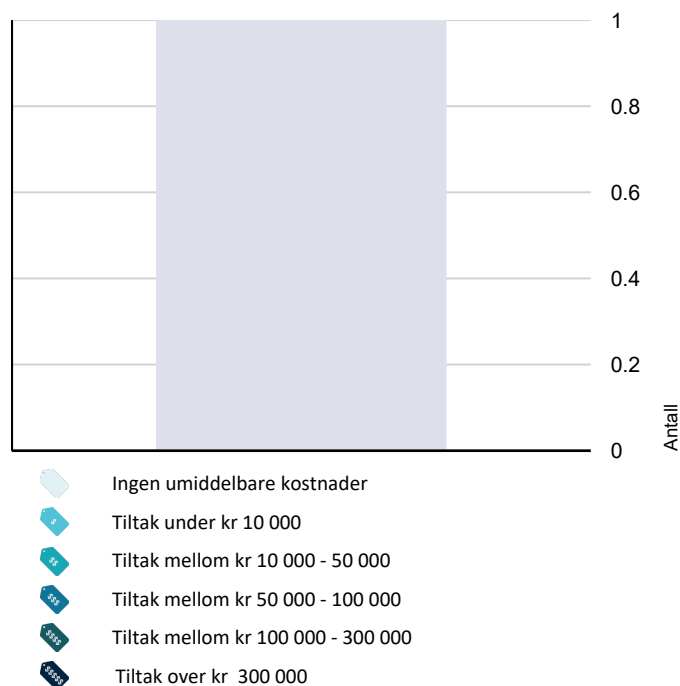
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Sprekk/løs bit i flis under glassdør. Påvist bom i flis dusjhjørne og ved siden av sistene.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Ikke synlig oppkant ved terskel.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Alulist ved terskel.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

2020

Kommentar

Første innflytting

Anvendelse

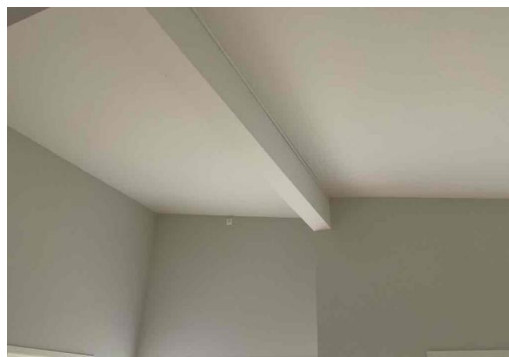
Bolig

Standard

Moderne

Vedlikehold

Godt/relativt nytt



Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

! TG 1

3-lags isolerglassvinduer og terrassedører i fabrikkmalte karmen.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 1

Lakkerte metall renner, nedløp og beslag.

Kun 1 bortledet, andre ført ut på terreng med drenerende masse (tilfredsstillende mtp. fall fra).

Veggkonstruksjon

! TG 1

Isolerte bindingsverksvegger kledd med liggende dobbelfals-panel (smal og bred bordprofil i grått/hvitt) mot det fri.

Takkonstruksjon/Loft

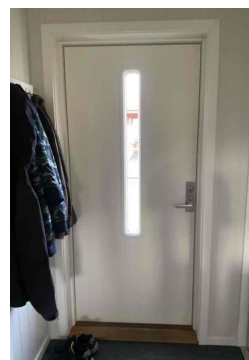
! TG IU

Takkonstruksjon av selvberende takstoler og sperrer (åpen/høy himling i stuen).

Dører

! TG 1

Moderne malt entredør m/felt av 2-lags isolerglass. Tette malte dører til utvendige boder.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Fra stue mot nordøst ca. 6,5m² balkong i trykkimpregnerte materialer. Impregnert beiset spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndløper. Stikkontakt, utekontakt og gassuttak for grill (fra fellesanlegg). tett dekke antatt m/tiltak og renne i forkant danner overbygg for gruset bod-entre under Ved entre er det en terrasseplattning på mark av impregnert spaltegulv på ca. 9,5m². Utrekkelig levegg mot nabo. Lite overbygg av ytterdør. Utelampe og stikkontakt. (Dør ligger noe lavt mot gulv på terrasse- snø kan belaste mot nedkant om det ikke måkes).

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

TG 1

Takoverbygg mellom boenhetene danner carport ca. 18m² samt et avdelt bodrom i bakkant fra hovedplan (7m²) og sokkeletasje (6,6m²). Asfaltert gulv og ytterpanel i himlingen av carport. Boden er innvendig med åpne konstruksjoner på vegg og himling (uisolert), men er påbegynt isolert samt sponplater på gulv i hovedplan. Bod i sokkeletasje har betonggulv og kledning av ubehandlet gips/grunnmurselementer. Innlagt strøm m/stikk og lys.



INNENDIG

Overflater

TG 1

3-stav eikeparkett i "tørre rom", Laminat/vinylflis i entre. Vegger og himling er med sparklet og malt gips samt MDF-panel i entre, teknisk rom og 2 soverom. Glatt fabrikk malt listverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. kontrollmålt stue og kjøkken! største avvik 13mm fra stuens utbygg til overgang kjøkken med panelovn på 13mm. underetasje største soverom målt ca 10mm fra innkassing av rør til ytterhjørne, ca 11mm avvik under trapp.

Radon

TG 2

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

! TG 1

180 grader svingtrapp med behandlede eik trinn og håndløpere samt malte vanger og rekkverkspiler. Veggfestet håndløper. Rekkverkshøyde 90cm.

Innvendige dører

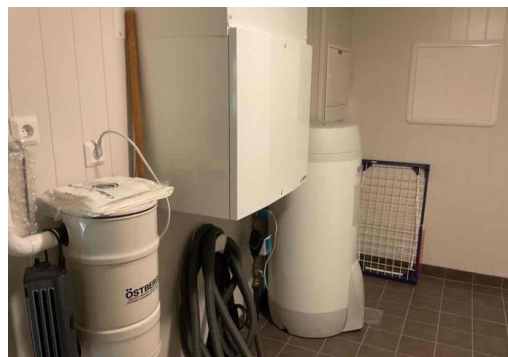
! TG 1

Malte ramtredører m/platefylling og flate terskler. Skyvedør m/glass mot entre.
Noen dører subber mindre i karmen.

Andre innvendige forhold

! TG 1

Teknisk rom/bod er ikke definert som våtrom, men har flislagt gulv m/sokkelflis og sluk (noe fall). Avtrekksventil i himling og tilluftspalte under dør. Påvist membranmansjett som tegn på at det er benyttet membran. Vegger har kun mdf og gips i himling (ikke tettesjikt). Oppkant på terskel m/aluminiumslist, men membran kan ikke inspiseres. Vanninnstallasjoner som bereder, vanninntak, rørfordelingsskap er plassert her (i tillegg til sentralstøvsuger og vv-bereder).



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

! TG 1

Flislagt bad fra byggeår m/nedsenk i dusjsone. Sparklet og malt gipshimling m/downlights. Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset systerne.

Overflater vegger og himling

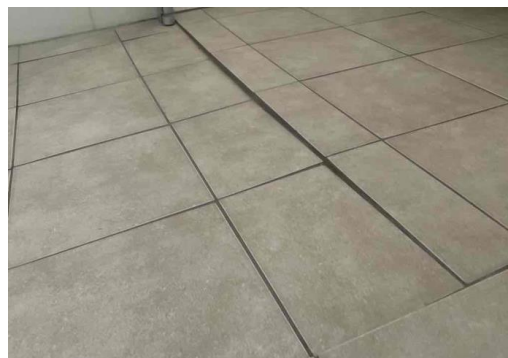
! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt m/nedsenk i dusj. Rommet har elektriske varmekabler. Godt over 1:50 i nedsenk ved dusj. Nedsenk er fra 2-10mm. Fall ellers noe i underkant 1:100 og heller ikke oppkant på dør av membran).



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Sprekk/løs bit i flis under glassdør. Påvist bom i flis dusjhjørne og ved siden av sistene.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fliser må skiftes.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Ikke synlig oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sistene.

Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > BAD

Generell

TG 1

Tilstandsrapport

Flislagt bad fr byggeår m/nedsenk i dusjsone. Sparklet og malt gipshimling m/downlights. Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sisterner. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.



Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt m/nedsenk i dusj. Rommet har elektriske varmekabler. Fall ca 1:50 i nedsenk ved dusj. Nedsenk er fra 10-3mm. Fall ellers omlag 1:100 (kan stedvis være noe slakkere, kun punktmålt). Oppkant på terskel m/aluminiumslist (under 15mm og uvist om membran er ført bak).

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Påvist membranmansjett og veggbokser, ellers ikke synlig. Alulist ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse.



Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Dusjhjørne m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/skuffer, heldekkende servant og speil m/lys. Vegghengt toalett m/innfliset sisterner. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

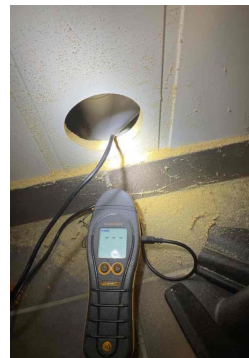
! TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold fra bod (ikke mulig mot dusjvegg da dette er yttervegg).



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Hesteskoformet kjøkkeninnredning m/foring mot himling (takhøy). Slette fabrikkmalte fronter og folierte skrog. Laminat benkeplate m/nedfelt rustfri dobbel kum. Integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap. Ventilator i oerskap. Komfyrvakt samt føler for vannstoppventil i benk under kum.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Moderne rør-i-rør system. Vannfordelings-skap m/drenering ut på gulv i teknisk rom. Boligen automatisk vannstoppventil med følere på begge bad og i sokkel på kjøkken.

Avløpsrør

TG 2

Sluk og avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Ikke påvist stakeluker inv., men likevel mulighet for staking ved enklere demontering av avløp/sluk.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har et moderne balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjons-aggregat plassert i teknisk rom. Spalter under dører for luftgjennomstrømning.

Aggregatet utkoplet- opplyst utføres dagtid, men anbefaling er kontinuerlig drift.

Varmesentral

TG 1

Elektrisk oppvarming: Gulvvarme i badene og ellers panelovner.

Gass oppvarming: Moderne gasspeis i stuen m/fjernkontroll. I tillegg utvendig uttak for gassgrill på stuebalkongen. Felles gasstank med måler for hver boenhet, avlesning og oppgjør etter forbruk. Gassmåler i carport.

Varmtvannstank

TG 1

Ca. 200L varmtvannsbereder plassert i teknisk med sluk

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger med uttak i hver etasje og motor i teknisk rom. Filter på utblås.

Elektrisk anlegg

TG 1

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 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.

400Volt. Sikringsskap plassert i teknisk rom. Moderne automatsikringer/jordfeilbrytere og totalt fordelingskurser. Skjult el anlegg. Overspenningsvern i utvendig målerskap.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2020 Ferdigstilt
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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



Branntekniske forhold

! TG 0

Påvist brannvarslere i hver etasje som er sammenkoplet og nett-tilkoplet. Sentral for brannvarslere i entre. Håndslukker påvist fra 2018.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Støpte isolerte kjellervegger/plate på mark mot grunn. Steniplate på ytterside samt blikkeslag mot asfaltert grunn i front. Det er noen riss i steniplater.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

! TG 1

Drenering fra byggeår. Påvist fuktsperre, men vanskelig å besiktige på overside da det er tildekket med beslag.

Terrengforhold

! TG 1

Skrånende terreng som er planert på hver sin side.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

126 m²/102 m²

Enebolig: 2 Bad, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Stue, 3 Bod, Gang, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 550 000

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 uten fradrag

4 250 000

Tillegg for andel fellesformue + 11 607

Frادrag for andel felles gjeld - 2 777 600

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Det er en relativt ny bebyggelse, derav moderne/god boligstandard og godt vedlikehold. Huset har en fin planløsning over 2 plan med bad i hver etasje. Åpen kjøkkenløsning, lys luftig stue med åpen/høy himling og 2 soverom beliggende i underetasjen. Carport og en utebod fra hver etasje med en standard for sitt bruk. Enkelt opparbeidet tomt og denne andelen er bra beliggende mtp. at det er en ende.

Barnevennlig og sentralt beliggende i forholdsvis nytt og populært boligområde i Liakollen på Kongsvinger (under videre utbygging).

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Marie Aamodts veg 16 ,2208 KONGSVINGER 103 m ² 2017 2 sov	15-06-2021	1 300 000	1 270 000	2 567 600	3 837 600	37 258
2 Jomfru Bakkes veg 7 ,2208 KONGSVINGER 120 m ² 2020 3 sov	02-03-2021	1 490 000	1 350 000	3 008 600	4 358 600	36 322
3 Marie Aamodts veg 15 ,2208 KONGSVINGER 114 m ² 2016 2 sov	29-03-2021	1 250 000	1 200 000	2 637 600	3 837 600	33 663

Om sammenlignbare salg

Utvalget 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. Utvalget 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

Felleskostnader pr. år	Kr.	178 620
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	178 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Carport	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 760 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 760 000

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.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	66	59	7	Bad , Kjøkken , Entré , Hall m/trapp , Stue	Utv. Bod (adkomst utenifra)
Underetasje	60	43	17	Bad , Gang/trapp, Soverom , Soverom 2	Bod , Utv. Bod (adkomst utenifra)
Sum	126	102	24		

Kommentar

2 Boder med utv. adkomst er medtatt i arealet (7m2 hver).
I tillegg carport på ca. 18m2, entreplatting ca. 9,5m2, stuebalkong 6,5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele boligen er bygget

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2022	Lars Oskar Melbye	Takstmann
	Steinar Midtgård	Kunde
13.9.2023	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Steinar Midtgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	31	253		0	1445.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jomfru Bakkes veg 11

Hjemmelshaver

Liakollen Iii Borettslag

Kommentar

Arealet gjelder hele bnr/borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIAKOLLEN III BORETTSLAG	925766410		Kobbl	Midtgård Steinar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	1 190 400	11 607 31.12.2021	2 777 600 25.08.2022

Årsregnskap

Regnskapsår	2021	Samlet aksjekapital:	50 000
Omløpsmidler:	142 524	Samlet innskuddskapital:	12 255 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 28 595 000
Disponible midler:	92 235	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	40 850 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på ende i et relativt nytt regulert boligområde i Liakollen på Kongsvinger. Et høydedrag med utsikt over landskapet og festningen/sentrum. Ca 2,5 km til sentrum. Kongsvinger har de fleste bymessige fasiliteter som kjøpesenter, svømmehall, sykehus, rådhus, buss-/jernbanestasjon med gode kollektivforbindelser etc. Barnevennlig område med kort vei til barnehage, barneskole og turterreng. Felles lekeplass.

Det er ca 94 km til Oslo, ca 65 km til Gardermoen og ca 45 km til Charlottenberg i Sverige.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra asfalterte Jomfru Bakkens veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: 0002D-E1 Marikollen – Liakollen

Om tomten

Asfaltert innkjøring/parkering og helt inn i carport. Hage med gress.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
41 131 518	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2022		Innhentet	0	Nei
Eier	13.09.2022	Påviste og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Reguleringsplaner			Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	14.09.2023		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	14.09.2023		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	14.09.2023		Innhentet	0	Nei
Forretningsfører	25.08.2022		Innhentet	0	Nei
Årsregnskap	31.12.2021		Innhentet	0	Nei
Teknisk etat		"Meglerpakke"	Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 symptom 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/IN1091>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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