

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jomfru Bakkes veg 11, 2208 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 31, bnr. 253

 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 11.02.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 13377-1248

Referansenummer: KW5102

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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 tømmerlærling 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

Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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
- løsløre 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 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av selv bærende 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. 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.

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.

INNVENDIG

[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 fabrikk malt 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 fra byggeår m/nedsenk i dusjsone. Sparklet og malt gips himling 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 gips himling 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, kjøle- og frysenskap. Ventilator i oerskap. Komfyrvakt samt føler 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 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.

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

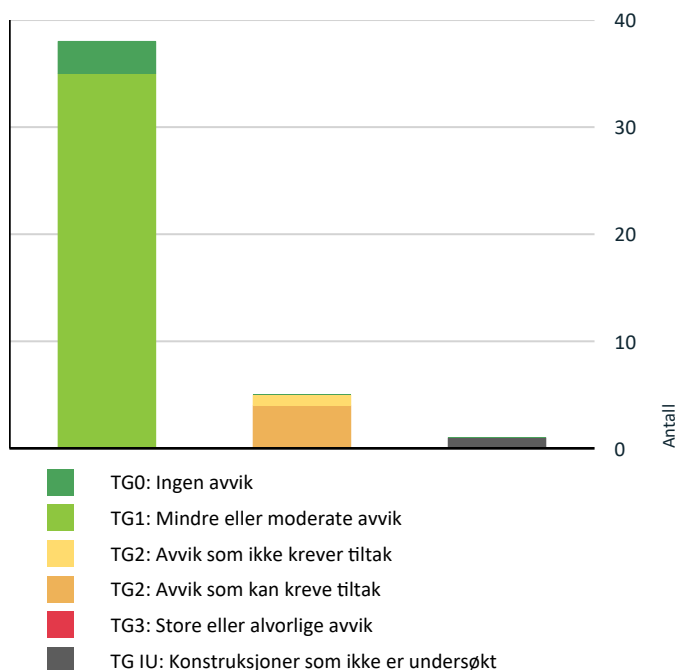
[Gå til side](#)

Enebolig

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

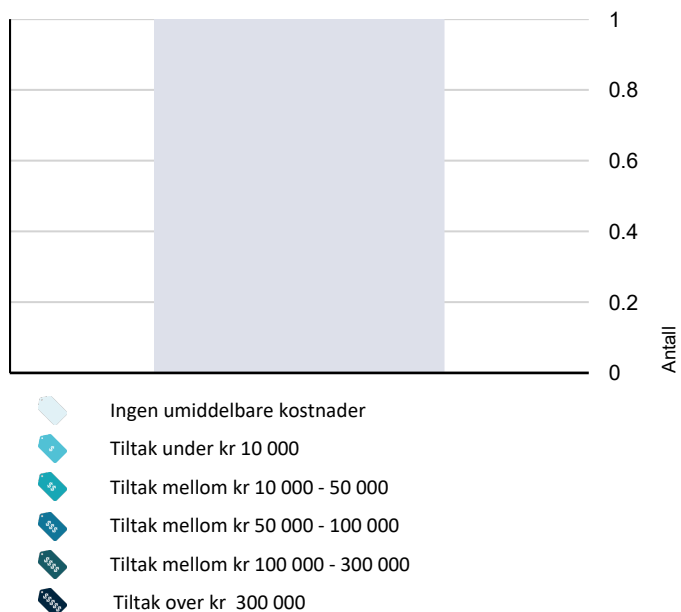
Sammendrag av boligens tilstand

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](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Første innflytting

Anvendelse
Bolig

Standard
Moderne

Vedlikehold
Godt/relativt nytt

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Lakkerte metall renner, nedløp og beslag.
Kun 1 bortledet, andre ført ut på terreng med drenerende masse (tilfredsstillende mtp. fall fra).

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

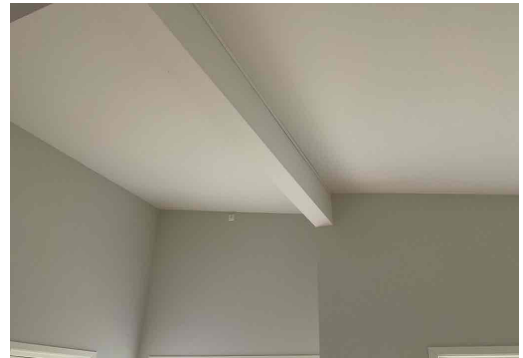
Takkonstruksjon av selvbærende takstoler og sperrer (åpen/høy himling i stuen).

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.

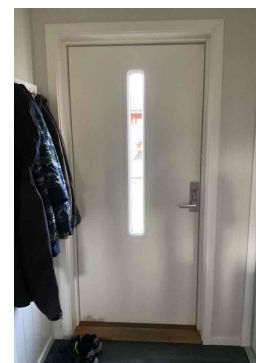


Vinduer

3-lags isolerglassvinduer og terrassedører i fabrikkmalte karmen.

Dører

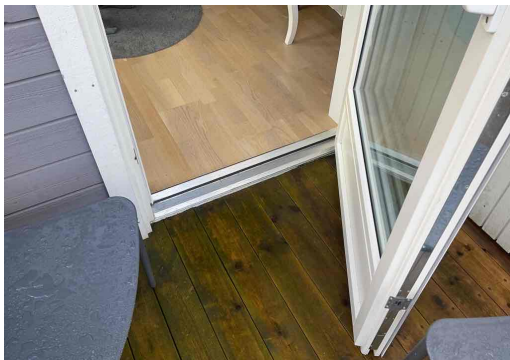
Moderne malt entredør m/felt av 2-lags isolerglass. Tette malte dører til utvendige boder.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

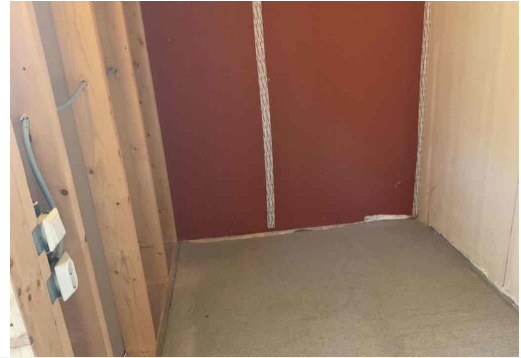
Fra stue mot nordøst ca. 6,5m² balkong i trykkimpregnerte materialer. Impregnert beiset spaltegulv og rekkverk med liggende spiler og håndløper. Stikkontakt, utekontakt og gassuttak for grill (fra fellesanlegg). tett dekke antatt m/tiltak og renne i forkant danner overbygg for gruset bod-entre under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



TG 1 Andre utvendige forhold

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.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

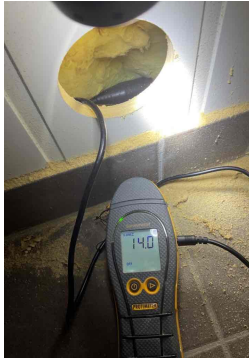
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

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

! TG 1 Innvendige dører

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

Noen dører subber mindre i karmen.

! TG 1 Andre innvendige forhold

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, rørfordelingskap er plassert her (i tillegg til sentralstøvsuger og vv-bereder).

Sluket manglet vannlåset befaringsdagen.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Generell

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.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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).

Vurdering av avvik:

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

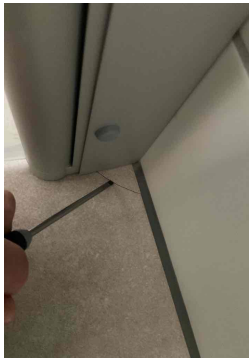
Sprekkløst bit i flis under glassdør. Påvist bom i flis dusjhjørne og ved siden av sistene.

Konsekvens/tiltak

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

Gjennomføre ytterligere undersøkelser

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Generell

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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).

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse.

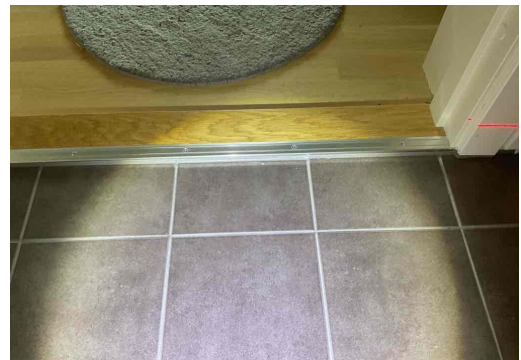
Vurdering av avvik:

- 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. Aluminiumslist ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

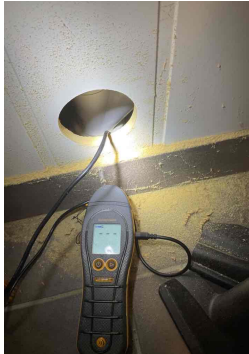
Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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.
Litt irr ved endelokk/skjøt kaldtvannsfordeler, men ikke påvist lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

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.

TG 1 Ventilasjon

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

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

TG 1 Varmesentral

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.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200L varmtvannsbereider plassert i teknisk med sluk

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) 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.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Ferdigstilt
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. 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
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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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



Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



! TG 1 Terrengforhold

Skrånende terreng som er planert på hver sin side.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59	7		66	16
Underetasje	54	7		61	
SUM	113	14			16
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Stue	Utv. Bod (adkomst utenifra)	
Underetasje	Bad, Gang/trapp, Bod, Soverom, Soverom 2	Utv. Bod (adkomst utenifra)	

Kommentar

I tillegg carport på ca. 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	102	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
13.9.2022	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Steinar Midtgård	Kunde
26.9.2023	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

7

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2022		Gjennomgått		Nei
Eier	11.02.2025	Påviste og ga opplysninger	Ingen		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		"Meglerpakke"	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KW5102>

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