

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Snøhvitvegen 7, 2212 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 48, bnr. 15

 Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 16.07.2024

Rapportdato: 18.07.2024

Oppdragsnr.: 21702-1017

Referansenummer: HW1331

Autorisert foretak: Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL

Vår ref: Peter Bekkengen



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 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.

Rapportansvarlig

Peter Bekkengen

Uavhengig Takstingeniør

pb@kobb.no

951 70 373



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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

3-roms leilighet over 3 plan med gjennomgående god standard og godt vedlikeholdte innvendige overflater. Det er nylig gjennomført oppgraderinger av de fleste overflater som maling av tak og vegger og lagt nye gulv. Alle arbeider er i følge eier utført av fagarbeidere. Eier opplyser også om at Elvia har utført el-kontroll av leiligheten i januar 2024.

Det foreligger samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider som er utført på boligen i 2024.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Kald luftet loft over 2.etasje. Ingen tilkomst for inspeksjon.

Vinduer av 2-lags energiglass med ukjent alder.

Malt hovedytterdør av nyere kvalitet, Malt Balkongdør.

Balkongdekker av impregnerte beisede terrassebord. Rekkverk av impregnert tre.

Entrètrapp i betong. Balkongtrapp i impregnert treverk.

Borettslaget har vedlikeholdsplan som omfatter utvendig bygningsmasse og fellesarealer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Pene nymalte innvendige overflater.

Gulv for det meste bestående av nye laminatgulv. Belegg på gulv i boder.

Vegger består av malte veggplater og malt trepanel.

Himlinger for det meste av glatte malte plater og stedvis malt trepanel.

Hvitmalte profilerte lister.

Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Betonggulv i kjeller.

Pusset elementpipe fra byggeår. Nyere peisovn i stue. Eldre peisovn i kjellerstue.

Malte innvendige trapper av treverk. Rekkverk og håndløpere av malt treverk.

Innvendige slette dører fra byggeår som er malt i senere tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad antas bygget rundt 2000. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Flislagte gulv og vegger. Himling av malt slette plater med downlight`s. Elektriske varmekabler i gulv. Dusjkabinett fra 2020. Baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgrep blandebatteri fra 2024. Speil med overlys.

Flislagte vegger. Malt slett himling.

Ny baderomsinnredning 2024

Elektrisk styrt vifte.

Vaskerom/bad

Vaskerom/bad i kjeller antas bygget rundt 2000. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Flislagte gulv og vegger. Himling av malt trepanel. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjnische med glassbyggerstein med oppbygget kant og forheng i front. Heldekkende benk over hvitevarer. Søylevask og speil på flisvegg.

Gulvstående toalett. Innkasset vegg bak toalett med tilgang til hovedstoppekran og hovedstamme for avløp med stakeluke.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med takhøy vinkelinnredning med finerte/folierte fronter og laminerte benkeplater.

Det er lagt mosaikk i benkeryggen, og stekovn, koketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert. Plass for frittstående kjø- og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2 etasje har gulvstående toalett.

Vegghengt innredning med nedfelt servant og ettgrep blandebatteri.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedvannledninger og tilførsler av kobber fra byggeår. Stedvis nyere vannrør av kobber og plast. Hovedvanninntak, vannmåler og stoppekran er i rørkasse på bad/vaskerom i kjeller.

Avløpsrør i plast. Det synes å være skiftet ut hovedstamme til nyere plastrør.

Boligen varmes opp av luft-luft varmepumpe. I tillegg er det vedfyrte ovn i stue 1 etasje og i kjellerstue. Det er også en panelovn i entrè.

Naturlig ventilasjon i form av veggventiler og spileventiler i vinduer

Varmtvannstank på ca 200 l plassert i bod i kjeller.

Sikringsskap plassert i fellesgang i kjeller.

Automatisk overbelastning og spenningsvern 32 Amp.

Videre fordelt 9 kurser til leiligheten som sikres med automatsikringer.

Intern brannvarsling med meldere i hver etasje.

Pulver 6 kg håndslukker fra 2018.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bolig bygget i dels skrånende terreng. Vestvendt terrasse med gode solforhold. Tomta er opparbeidet med plen, prydbusker og beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

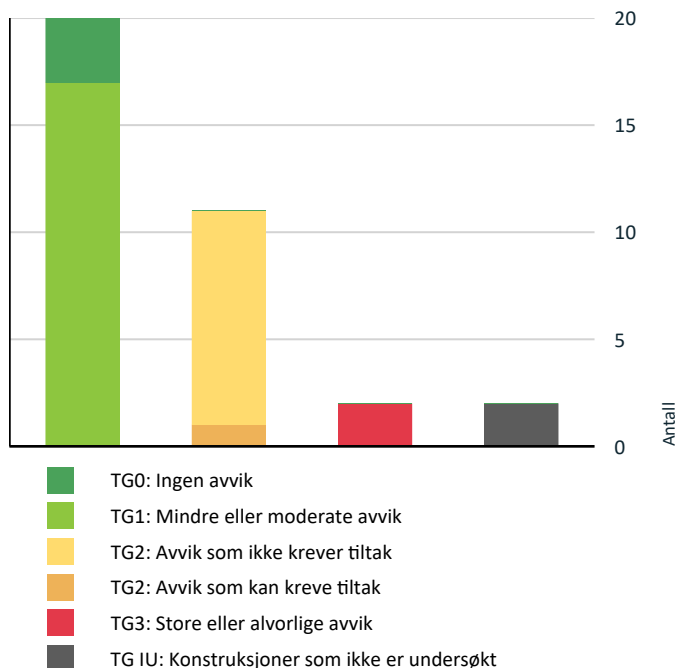
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

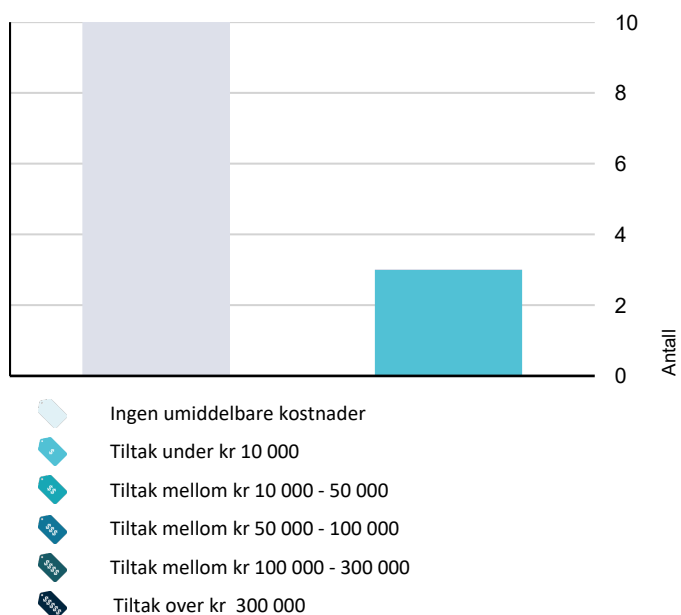
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Malt i hovedsak alle vegg og himlingsoverflater i leiligheten.
2024	Modernisering	Nye gulv av laminat i kjellerstue samt loftstue/kontor, toalettrom og 2 soverom.
2024	Modernisering	Malt kjøkkeninnredning.
2024	Modernisering	Ny badersinnredning.
2024	Modernisering	Nye termostatbrytere til gulvvarme.
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett bad.
2020	Modernisering	Ny innredning toalettrom

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kald luftet loft over 2.etasje. Ingen tilkomst for inspeksjon.

TG 1 Vinduer

2-lags energiglass med ukjent alder.



TG 1 Dører

Malt hovedytterdør av nyere kvalitet, Malt Balkongdør.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongdekker av impregnerte beisede terrassebord. Rekkverk av impregnert tre.
Elektrisk styrt markise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk ca 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

TG 3 Utvendige trapper

Entrétrapp i betong. Balkongtrapp i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

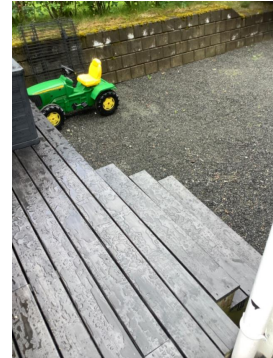
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp mangler rekkverk.



Utvendig trapp mangler rekkverk.

TG 1 Andre utvendige forhold

Borettslaget har vedlikeholdsplan som omfatter utvendig bygningsmasse og fellesarealer.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Pene nymalte innvendige overflater.

Gulv for det meste bestående av nye laminatgulv. Belegg på gulv i boder.

Vegger består av malte veggplater og malt trepanel.

Himlinger for det meste av glatte malte plater og stedvis malt trepanel.

Hvitmalte profilerte lister.

Det bemerkes at det er noen få skjøter på laminatgulv i stue som har mindre svelleskader. Dette skyldes bruk av litt for mye vann ved vasking av gulv.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Noen få svelleskader i skjøter laminatgulv i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Betonggulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Byggets alder tilsier at det ikke er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eventuelle radonmålinger tilfaller borettslaget ansvar/vedlikeholdsplikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe fra byggeår. Nyere peisovn i stue. Eldre peisovn i kjellerstue.



Peisovn kjeller



Peisovn stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er avdekket forhøyede fuktverdier i vegg/svill. Dette er fordi treverk/svill ligger i direkte kontakt med betonggulv. Byggets alder tilsier at det er bygget uten fuktsperre mot grunn og det er derfor naturlig at det er fuktvandring fra betong og opp i trekonstruksjonen. Borettslaget har drenert utvendig rundt byggene i senere tid, men det er grunn til å overvåke situasjonen nøye. Situasjonen kan forverres dersom dreneringen med årene blir svekket.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Overvåk situasjonen jevnlig. Sørg for riktig bruk av kjeller. Ved ombygging av rom under terreng må man sette seg inn i riktig metode slik at fuktskader unngås. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold som drenering. Andelseier har ansvar for riktig bruk av kjeller ifht oppvarming, ventilering og ryddighet langs yttervegger/kalde flater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i bunnsvill utforet vegg kjellerstue. Måler 17,3 % som tilsier risiko for skadelig fukt.

TG 2 Innvendige trapper

Malte trapper av treverk. Rekkverk og håndløpere av malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Årstall: 2000

Kilde: Eier



Innvendig trapp.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige slette dører fra byggeår som er malt i senere tid. Det bemerkes at dører til soverommene i 2 etg subber noe i karm. Dette kan justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad antas bygget rundt 2000. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Flislagte gulv og vegger. Himling av malt slette plater med downlight's. Elektriske varmekabler i gulv. Dusjkabinett fra 2020. Baderomsinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri fra 2024. Speil med overlys.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



Bad 2 etg.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt slett himling.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv

Årstall: 2000

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran av ukjent utførelse. Sluk av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ny innredning 2024

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt fra tilliggende wc-rom mot bad. Nærmeste mulighet ifht våtsone.
Ingen unormale forhold påvist.



Fuktkontroll mot bad 2 etg.

KJELLER > VASKEROM/BAD

Generell

Vaskerom/bad i kjeller antas bygget rundt 2000. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Flislagte gulv og vegger. Himling av malt trepanel. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjnise med glassbyggerstein med oppbygget kant og forheng i front. Heldekkende benk over hvitevarer. Søylevask og speil på flisvegg. Frittstående toalett. Innkasset vegg bak toalett med tilgang til hovedstoppekran og hovedstamme for avløp med stakeluke. Det bemerkes at det mangler fliser eller annen type luke på nedre del av rørkasse.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Himling av malt trepanel. Det bemerkes at det mangler fliser eller annen type luke på nedre del av rørkasse.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv

Årstall: 2000 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran av ukjent utførelse. Sluk av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedsluk.



Hjelpesluk i dusj

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Dusjnise med eget sluk. Opplegg for vaskemaskin. Søylevask og speil på flisvegg. Heldekkende benkeplate over hvitevarer.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er ingen avtrekk eller annen utlufting av rommet. Det er ventil på vegg, men der er utlufting til tørketrommel montert. Det anbefales at det monteres elektrisk avtrekk i rommet i tillegg til utlufting fra tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventil i vegg er tilkoblet tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjellerstue mot våtrom uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



Hulltaking og fuktkontroll mot vaskerom/bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet med takhøy vinkelinnredning med finerte/folierte fronter og laminerte benkeplater. Det er lagt mosaikk i benkeryggen, og stekovn, koketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert. Plass for frittstående kjø- og fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

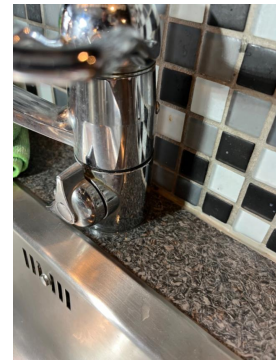
Påvist svelleskade på benkeplate kring kjøkkenbatteri. Trolig etter vannsøl ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplate må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svelleskader på benkeplate rundt blandebatteri kjøkkenet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvstående toalett. Innredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun naturlig avtrekk fra toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedvannledninger og tilførsler av kobber fra byggeår. Stedvis nyere vannrør av kobber og plast. Hovedvanninntak, vannmåler og stoppekran er i rørkasse på bad/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Synlige vann og avløpsrør i leiligheten er i hovedsak andelseiers ansvar. Skjulte felles vann og avløpsledninger som går via enheten er borettslagets ansvar. Dette er mange ganger vanskelig å definere. Det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedlikeholdsplikt, og andelseiers vedlikeholdsplikt. Noen borettslag har også egne vedtekter der dette er nedfelt som det anmodes å sette seg inn i.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedvanninntak i rørkasse vaskerom/bad kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Det synes å være skiftet ut hovedstamme til nyere plastrør.

Det bemerkes likevel at synlige vann og avløpsrør i leiligheten i hovedsak er andelseiers ansvar. Skjulte felles vann og avløpsledninger som går via enheten er borettslagets ansvar. Dette er mange ganger vanskelig å definere. Det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedlikeholdsplikt, og andelseiers vedlikeholdsplikt. Noen borettslag har også egne vedtekter der dette er nedfelt som det anmodes å sette seg inn i.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i form av veggventiler og spileventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp av luft-luft varmepumpe. I tillegg er det vedfyrt ovn i stue 1 etasje og i kjellerstue. Det er også en panelovn i entrè.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 200 l plassert i bod i kjeller.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i fellesgang i kjeller.

Automatisk overbelastning og spenningsvern 32 Amp.

Videre fordelt 9 kurser til leiligheten som sikres med automatsikringer.

Generell kommentar

Takstmannen har ikke elektroteknisk kompetanse til å undersøke det elektriske anlegget.

Ved omsetning av bolig vil man få endring i bruk av det elektriske anlegget. Derfor anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

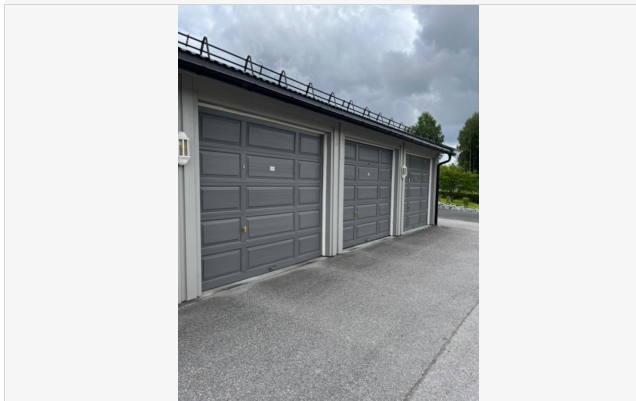
Intern varsling med meldere i hver etasje. Pulver slukkeapparat fra 2018.

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere takst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje fundamentert på betongplate med ringmur. Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Stående malt utvendig panel. Tette skillevegger. Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med takplater av stål. Leddport i tre med el. motor. Tilrettelagt for elbillader.(Abonnement)

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

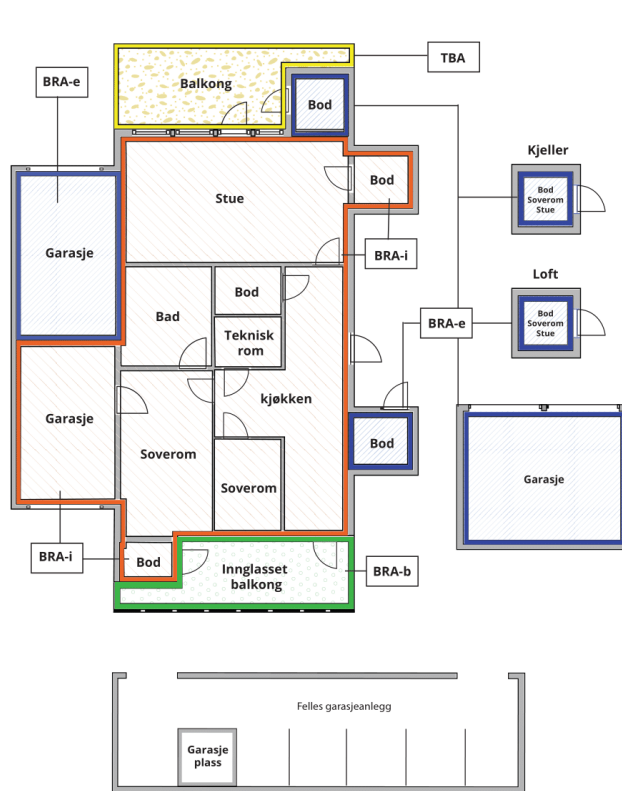
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	50	4		54	29		54
2 Etasje	48			48			48
Kjeller	44			44			44
SUM	142	4			29		146
SUM BRA	146						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Stue m/trapp , Kjøkken	Utvendig Bod	
2 Etasje	Kontor/loftstue, Toalettrom , Bad , 2 Soverom		
Kjeller	Vaskerom/bad, 2 Boder , Kjellerstue		

Kommentar

Utvendig bod utgjør 4 m² BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje		18		18			18
SUM		18					18
SUM BRA	18						

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje utgjør 18 m2 BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Rekkehus	129	17
Garasje	0	18

Kommentar

Rekkehus

2 boder i kjeller og utvendig bod utgjør ca 17 m2 S-rom.

Garasje

Garasje utgjør 18 m2 S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2024	Peter Bekkengen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	48	15		0	29094 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snøhvitvegen 7

Hjemmelshaver

Vangen 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7/VANGEN 1 BORETTSLAG	952741047	7	Kongsvinger og Omegns BBL	Breiby Siw-Monica Liljeberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært område med gangavstand til bussholdeplass, kjøpesenter, forretninger, kaféer, servicefasiliteter, skoler/barnehage mm. Eiendommen har sydvendt terrasse med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Relativt flat tomt med gode solforhold på syd-vest vendt balkong. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og prydbusker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
0	1976	Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86199983			

Kommentar

Bygningsforsikring via borettslaget dekket av felleskostnad. Innbodekning må tegnes av andelseier privat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring	16.07.2024	Fremvist samsvarserklæring for el-arbeider utført 2024	Gjennomgått		Nei
Eier	16.07.2024	Eier supplert med opplysninger	Gjennomgått		Nei
Prospekt	16.07.2024	Fremvist	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.07.2024	Innhentet eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 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 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: 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 ulik definisjon 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/HW1331>

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