






# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bokfinkvegen 81, 2209 KONGSVINGER
-  KONGSVINGER kommune
-  # gnr. 26, bnr. 99
-  # Andelsnummer 66

**Markedsverdi**

**1 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 94 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.10.2024

Rapportdato: 06.12.2024

Oppdragsnr.: 12085-1173

Referansennummer: CT2026

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



 **GLÅMDAL**  
TAKST AS

Medlem av  
  
Norsk takst



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.

## GLÅMDAL TAKST AS

### Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



# 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk i 4 etasjer + kjeller og loft.  
Fundamentert med støpt såle på fast grunn.  
Oppført med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong. Saltakskonstruksjon i treverk. Spekkmurt teglstein på fasade, panel på vegger inne ved terrasse.  
2- lags isolerglassvinduer og terrassedører i trerammer.  
Yttertaket er tekket med lakkerte stålplater.  
Blokkens fasade ble rehabilitert med bl.a. utvendig teglstein og nye vinduer i 2000/02.  
Balkong på 14m<sup>2</sup> med utgang fra stue.  
Betongdekke med trelemmer/fliser over. Betong himling og levegger samt trepanel mot leiligheten.  
Rekkverk av teglstein og håndløper av malt stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett på alle soverom, forrom og stue. Fliser i entre og gang.  
Veggene har malte mdf-plater samt en vegg med spiler i stue og deler av entrè og kjøkken med fasadeskifer e.l..  
Himlinger med mdf-staver i samtlige rom med unntak av stue som har slette malte plater.  
Vekslede profilert og glatt listverk i rundt vinduer, dører, vegger, tak og gulv.  
Innvendige formpressede speildører i trekarmer til alle soverom og bad.  
Åpne felter uten dør mellom entrè/gang, entrè/forrom, gang/stue og stue/kjøkken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Nytt og ubrukt bad/vaskerom med nye overflater, betongdekke, varmekabler, sanitærutstyr, el-anlegg og røropplegg/sluk.

Badet var ikke ferdigstilt på befæringsdato og det er kun kontrollmålt fall på gulv, kontroll av sluk/belegg og ventilasjon.

På befæringsdato foreligger det ingen dokumentasjon på arbeidet/våtrommet. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk, røropplegg m.m. må dokumenteres  
Veggene har baderomsplater og mdf-staver i himling.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet sto uferdig på befæringsdato, men for oversiktens skyld opplyses det om at badet i følge eier vil inneholde servant med underskap/benk, veggmontert toalett m/skjult sistene, dusjhjørne med glassvegg/dør og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra byggeåret via fellesanlegg.

Selger opplyser om at badet er ferdigstilt i etterkant av min befæring, men hvor det fortsatt er manglende dokumentasjoner, ikke vanntett rørskap.

Undertegnede takstingeniør kan ikke "gå god for" for arbeider utført i etterkant av befæringsdato, nærmere undersøkelser må påregnes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har flislagt gulv m/elektrisk gulvvarme, vegger med mdf-plater og fasadeskifer på delevegg mot stue. Mdf-staver i himling.

Kjøkkeninnredning fra ca 2016 (montert noe senere) med glatte dører og fronter.

Våtromsplate på vegg over kjøkkenbenk.

Benkeplaten er av heltre. Det er integrert keramisk platetopp, micro og stekeovn fra ca 2010. Nisje til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med forskjellig alder. Rørskap på bad som ikke er ferdig tilkoblet. Vann til bad var ikke tilkoblet på befaringsdato, nærmere undersøkelse etter at vann er tilkoblet må påregnes.

Det er innvendig avløpsrør av plast i forbindelse med kjøkken og bad. Eldre i borettslagets fellesdel av soil er ikke vurdert.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler på soverom og stue. Avtrekk kjøkken og bad via fellesanlegg

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

El-anlegget er opprinnelig fra byggeår med stedvis fornying.

Leiligheten har brannslukker, men ingen påviste røykvarslere på befaringsdato.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 050 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

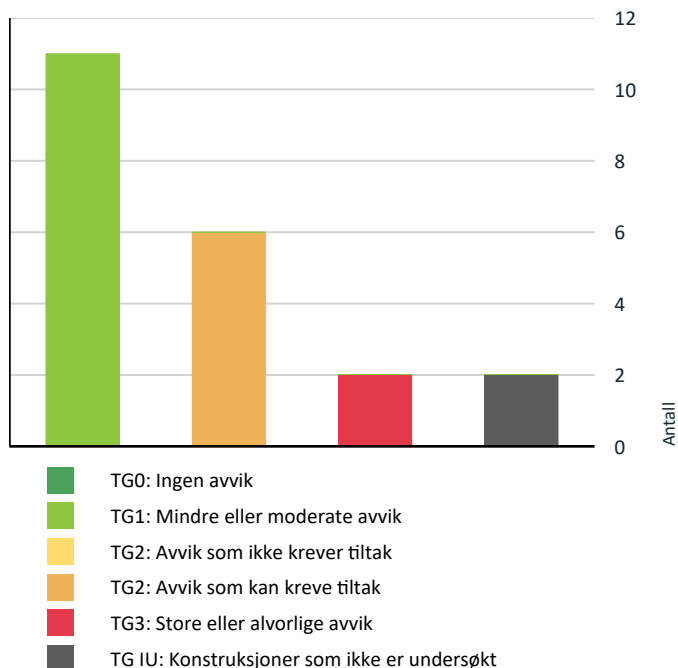
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

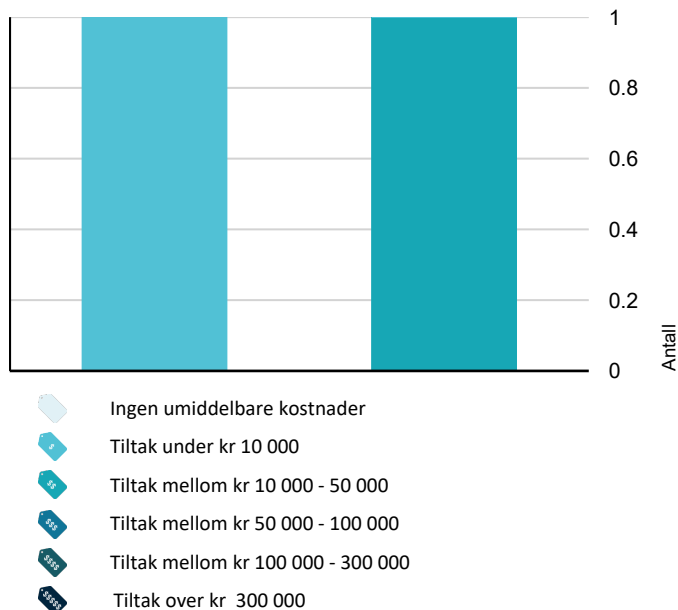
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/andelseier selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

**Standard**  
Normal boligstandard.

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Renovert bad/vaskerom 2024, deler av skjult røropplegg og rørfordelingsskap er eldre.
Modernisering	Kjøkkeninnredning innkjøpt ca 2016 og montert senere.
Modernisering	Innvendige gulv, vegger og himling pusset opp over tid siden ca 2010

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer og terrassedører med 2-lags glass. Aluminiumskledning utv. på soverommene og kjøkkenvindu.

### TG 2 Dører

Entredør B30 med slett malt innside, sporfrest ytterside og kikkehull. Porttelefon med motorstyrte låser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør har problemer med låsekasse/vrider.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring/utskiftning av låsekasse på balkongdør må påregnes



Dårlig låsekasse

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 14m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Betongdekke med trelemmer/fliser over. Betong himling og levegger samt trepanel mot leiligheten. Rekkverk av teglstein og håndløper av malt stål.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett på soverom, garderoberom og stue. Fliser i entre og gang. Veggene har malte mdf-plater samt en vegg med spiler i stue og deler av entrè og kjøkken med fasadeskifer e.l. Himlinger med mdf-staver i samtlige rom med unntak av stue som har slette malte plater. Vekslende profilert og glatt listverk i rundt vinduer, dører, vegger, tak og gulv.

Overflater har noe forskjellig aldre, men med en normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Stue er kontrollmålt med påvist 14mm høydeavvik gjennom hele rommet og 6mm på ca2 meter

Kjøkken er kontrollmålt med påvist 5mm høydeavvik gjennom hele rommet.

Kontrollen fritar ikke boligen for skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak/radonmåling da leiligheten ligger i 4.etg.

## 🔧 TG 2 Innvendige dører

Innvendige fabrikkmalte formpressede speildører i trekarmer til alle soverom og bad.  
Åpne felter uten dør mellom entrè/gang, entrè/forrom, gang/stue og stue/kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til et soverom tar i karm og det er stedvis manglende dørskilt/vridere montert.

Terskel er fjernet på dør til et soverom.

Manglende dekklist i døråpning mellom entrè/forrom

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører må justeres og manglende vridere/skilt må monteres.  
Terskel må tilbakeføres og dekklist bør monteres.

Eier opplyser om at dører til alle soverom + terskler er skiftet i ettertid av min befaring, montert nytt dørhåndtak og dekklist i overgang entrè/forrom.



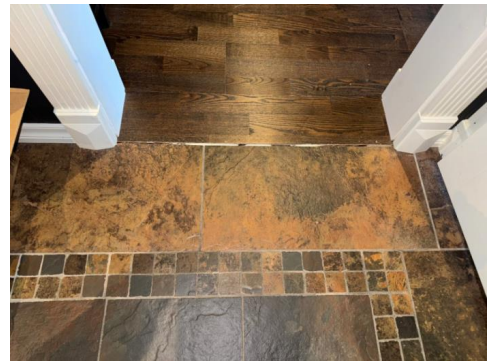
Dørblad tar i karm



Dørvrider fjernet.



Dørterskel er fjernet



Manglende dekklist

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

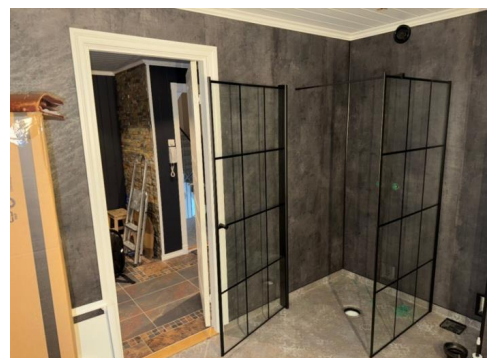
#### Generell

Bad/vaskerom med nye overflater, betongdekke, varmekabler, sanitærutstyr, el-anlegg og røropplegg/sluk. Badet var ikke ferdigstilt på befæringsdato og det er kun kontrollmålt fall på gulv, klem på belegg rundt sluk og ventilasjon.

På befæringsdato foreligger det ingen dokumentasjon på arbeidet/våtrommet. Alle forhold med tettesjiker, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Selger opplyser om at badet er ferdigstilt i etterkant av min befaring, men hvor det fortsatt er manglende dokumentasjoner, ikke vannrett rørskap.

Undertegnede takstingeniør kan ikke "gå god for" for arbeider utført i etterkant av befæringsdato, nærmere undersøkelser må påregnes.



# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og mdf-staver i himling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 30mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1:50 fall i dusjsonen og 1:100 i resten av rommet

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Sanitærutstyr og innredning

Rommet sto uferdig på befæringsdato, men til opplysning vil badet i følge andelseier inneholde servant med underskap/benk, veggmontert toalett m/skjult sistene, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyr og innredning er gitt TGIU på grunnlag av uferdig/gjenstående montering.

Selger opplyser om at badet er ferdigstilt i etterkant av min befaring, men hvor det fortsatt er manglende dokumentasjoner, vanntett rørskap. Undertegnede takstingeniør kan ikke "gå god" for arbeider utført i etterkant av befæringsdato.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra byggeåret via fellesanlegg.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktsøk er ikke foretatt da badet er nytt og ubrukt.

Årstall: 2024

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har flislagt gulv m/elektrisk gulvvarme, vegger med mdf-plater og fasadeskifer på delevegg mot stue. Mdf-staver i himling. Kjøkkeninnredning fra ca 2016 (montert noe senere) med glatte fronter. Våtromsplate på vegg over kjøkkenbenk.

Benkeplaten er av heltre. Det er integrert keramisk platetopp, micro og stekeovn fra ca 2010. Nisje til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med forskjellig alder.  
Rørskap på bad som ikke er ferdig tilkoblet.  
Vann til bad var ikke tilkoblet på befæringsdato.  
Nærmere undersøkelse etter at vann er tilkoblet må påregnes.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid på røranlegg.  
Rørskap med samlestocker er utett.  
Irr på samlestock.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved evt. lekkasje vil vann renne ut kjøkkenbenk før vannfordelingskapp på bad.

Rørskap må utbedres slik at evt. vannsprut ikke går inn i veggkonstruksjon.

Nærmere undersøkelse av røropplegg/anlegg må sjekkes av fagperson.



Ingen tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenbenk.



Åpne hull på hver side av rørskap.

## TG 1 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør av plast i forbindelse med kjøkken og bad.  
Eldre i borettslagets fellesdel av soil er ikke vurdert.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler på soverom og stue.  
Avtrekk kjøkken og bad via fellesanlegg

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

VV-bereder sitter plassert under benkeplate og koketopp med svært liten tilgang for inspeksjon. Keramisk koketopp må fjernes fra sin posisjon for å komme til en liten åpning.

VV-bereder er tilkoblet via stikkontakt. Man er ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Det anbefales uansett til å etablere fast tilkobling

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende tilgang til VV-bereder og stikkontakt for å kunne foreta jevnlig kontroll etter varmegang.



Liten plass for inspeksjon



VV-bereder via skjult stikk (utilgjengelig)

## TG 3 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 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.*

# Tilstandsrapport

El-anlegget er opprinnelig fra byggeår med stedvis fornying.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1977**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeid i forbindelse med varmekabler og rørstrekk til bad.**

**Koblet til vk lagt av annet firma målt 56ohm og et strømtrekk på 4,1A = 944W. Komplisert eksisterende skjultanlegg på bad. Montert 2 nye sikringer med jfa for bad og stikk bad. Montert ASD avdekking og byttet stikk i stue til ujordet da det var montert 1 stk jordet i ujordet rom.**

**El-sjekk av leilighet utført av Hagen & Lindstad AS okt. 2024**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringskap

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

**Ja**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Avvik som er påvist i el-kontrollen fra Hagen og Lindstad AS utført den 28.08.2024 må utbedres.

Dette gjelder:

Stikk i stue med jord mangler jord og må skiftes til en uten jording.

Varmeovn vegg stue med kabel igjennom vegg må gjøres om. Takbokser i flere rom mangler utforingsringer og lokk.

Ferdigstille bad og skaffe papirer på dette, Kjøkkenen flytte stikk så dem er tilgjengelig og feste kabler som henger løst bak skap.

Deksel på platetopp, koblingsboks og isolere kabler som stikker ut av vegg under platetopp.

Kjøkkenen er pusset opp og skal ha komfyrvakt.

Selger opplyser om at stikkontakt i stue er skiftet i etterkant av min befarings.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utett rørgjennomføring i el-skap



Utilgjengelige stikkontakter og isolerte løse ledninger



**Branntekniske forhold**

# Tilstandsrapport

*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 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.*

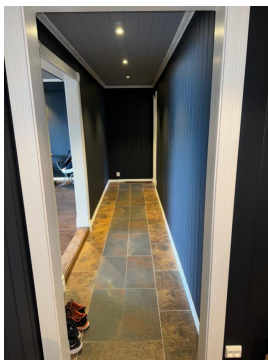
Leiligheten har brannslukker, men ingen røykvarslere på befæringsdato.

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?  
**Ja Ingen påvist røykvarsler på befæringsdato.**

**Eier opplyser om at det er montert røykvarslere i entre og kjøkken i ettertid av min befaring.**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2015

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

#### Standard

Normal standard for sitt bruk

#### Vedlikehold

Alminnelig

### Beskrivelse

Nyere garasje i rekke. Fundamentert på en betongsåle. Ensteins grunnmur med uisolert bindingsverkskonstruksjon i tre. Malt liggende utvendig panel.

Innvendige skillevegger mellom garsjeplassene. Tosidig pulttak i trekonstruksjoner tekket med ståltapklater.

Snøfangere, forkantbeslag, takrenner og nedløp i metall.

Leddport i front med elektrisk portåpner.

Innlagt lys og stikk. Forberedt for elbil-lader.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**105 m<sup>2</sup>/94 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter : 2 Bod, Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Gang*

*Andre bygg: Garasje*

*Bruksareal andre bygg: 17 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

# Kr 1 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

# Kr 2 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**2 050 000**

Tillegg for andel fellesformue + 19 421

Fradrag for andel felles gjeld - 167 242

## Konklusjon markedsverdi

**1 900 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert utfra hva som kan forventes i dagens marked i det aktuelle området ut i fra beliggenhet, størrelse og innvendig/utvendig standard.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bokfinkvegen 76 ,2209 KONGSVINGER 73 m <sup>2</sup> 1977 2 sov	21-11-2022	1 750 000	<b>1 675 000</b>	181 728	1 856 728	<b>25 435</b>
2 Bokfinkvegen 76 ,2209 KONGSVINGER 73 m <sup>2</sup> 1977 2 sov	15-08-2023	1 700 000	<b>1 680 000</b>	169 375	1 849 375	<b>25 334</b>
3 Bokfinkvegen 85 ,2209 KONGSVINGER 93 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	03-05-2022	1 400 000	<b>1 725 000</b>	197 906	1 922 906	<b>20 676</b>
4 Bokfinkvegen 95 ,2209 KONGSVINGER 93 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	21-08-2024	1 650 000	<b>1 550 000</b>	158 647	1 708 647	<b>18 373</b>
5 Bokfinkvegen 95 ,2209 KONGSVINGER 93 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	06-03-2023	1 400 000	<b>1 500 000</b>	180 996	1 680 996	<b>18 075</b>
6 Bokfinkvegen 93 ,2209 KONGSVINGER 93 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	28-03-2023	1 400 000	<b>1 300 000</b>	185 302	1 485 302	<b>15 971</b>
7 Bokfinkvegen 93 ,2209 KONGSVINGER 93 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	06-05-2024	1 200 000	<b>1 200 000</b>	163 236	1 363 236	<b>14 658</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	65 832
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 360 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
---	-----	-----------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 100 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>
--	------------	------------------



# 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

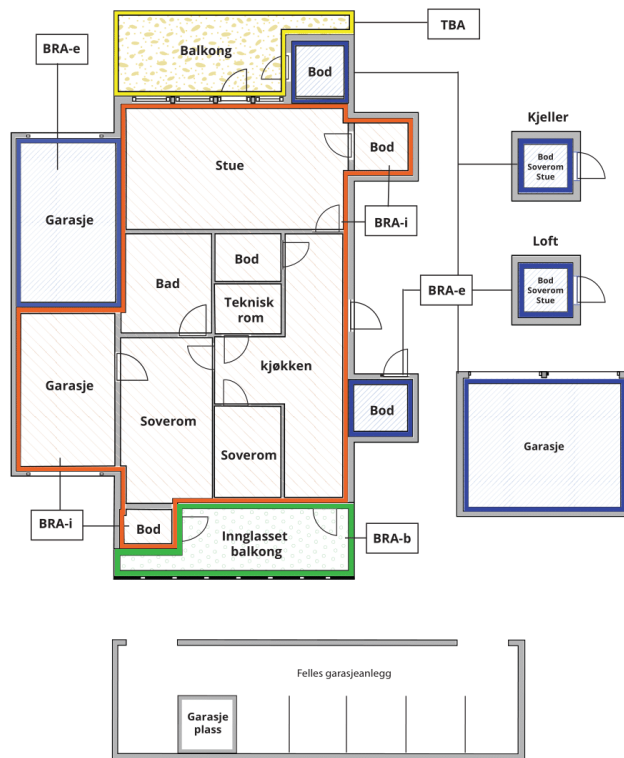
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		2		2	
4. Etasje	94			94	14
Loft		9		9	
<b>SUM</b>	<b>94</b>	<b>11</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang , Soverom 3, Gang 2/forrom til soverom		
Loft		Bod	

### Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Bad er renoverert 2024 og innvendige overflater er pusset opp og modernisert over tid. Andelseier opplyser om at snekkerarbeid er utført som ufaglært egeninnsats/dugnad.

### 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

## Romfordeling

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

## 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)
Boligbygg med flere boenheter	93	11
Garasje	0	17

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Thomas Brendengen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	26	99		0	19838.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bokfinkvegen 81

### Hjemmelshaver

Vennersberg 3 Borettslag

## Andelsobjekt

<b>Boligselskap</b> /VENNERSBERG 3 BORETTSLAG	<b>Org.nr.</b> 952741225	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b> KONGSVINGER OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG AL	<b>Eier av adkomstdokumenter</b> Brendengen Thomas
---	-----------------------------	------------------	---	---

## Innskudd, pålydende mm

<b>Andelsnummer</b> 66	<b>Pålydende</b> 100	<b>Opprinnelig innskudd</b> 30 000	<b>Andel fellesformue</b> 19 421    31.12.2023	<b>Andel fellesgjeld</b> 167 242    31.12.2023
---------------------------	-------------------------	---------------------------------------	---	---

## Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:	8 400
Omløpsmidler:		2 090 166	Samlet innskuddskapital:	2 166 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	510 918	Langsiktig gjeld (+):	+ 13 599 327
Disponible midler:		1 579 248	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	15 765 927

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i 4. etg og er beliggende på Vennersberg i et regulert område med blokk og konsentrert småhusbebyggelse, ca 3 km syd for Kongsvinger sentrum. Gangavstand til barnehage og barneskole. Kort avstand til ungdomsskole på Holt og nærbutikker. Bussholdeplass i nærheten med bybuss. Barnevennlig boområde.

Området er noenlunde flatt og er bebygd med konsentrert rekkehus- og blokkbebyggelse.

Vestvendt balkong på 14m<sup>2</sup> med noe foranliggende bebyggelse.

Det er ikke heis i blokken.

### Adkomstvei

Eiendommen har asfaltert adkomst via offentlig veg (private internveier).

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert område. Reguleringsplan for 0806 - Vennersberg III/ Løvsangervegen.

### Om tomten

Eiet flat tomt. Opparbeidet med plener, prydbusker og lekeplass. Asfalterte internveier og parkeringsanlegg. Nedgravde molokker for avfall

### Tinglyste/andre forhold

Borettslaget har egen vaktmester. OBS! Borettslaget har byttet til brannsikre dører inn til hver enkelt leilighet. Det må IKKE settes spiker for oppheng eller på annen måte lages hull i disse, da brannsikringen da vil bli ødelagt.

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene.

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

0

**År**

1978

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			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 tilleggssundersøkelser 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

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 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/CT2026>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon