

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordlivegen 28, 2208 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 30, bnr. 398

Sum areal alle bygg: BRA: 366 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 05.07.2024

Rapportdato: 11.07.2024

Oppdragsnr.: 21034-1220

Referansenummer: MT1050

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



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 takstrappportene 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.

Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnsaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



Rapportansvarlig

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler og takteking av sort betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av sort metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, en malt hovedytterdør med glassrute, fire malte balkongdører med 2-lags isolerglassfelt der den ene er 2-fløyet og en malt skyvebalkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Det er en vestvendt treterrasse, en nordvendt luftebalkong, en sørvendt liten terrasse og et nordvendt steinbelagt område.

Boligen har en trapp til hovedytterdør med trinn på tre sider, en tretrapp til treterrasse med rekkverk og trinn på to sider og en steintrapp inntil garasjen.

Det er en tilbygget, isolert garasje med verkstedrom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminatgulv, vegger er kledd med malte plater og murt forblending, og himlinger er kledd med malte plater.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

Det er en elementpipe med stor, åpen peis i peisestue og en elementpipe med sotluke plassert i kjeller.

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjer med håndløper på begge sider og rekkverk av stående spiler.

Det er lakkerte profilerte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje har vinylbelegg med fall til sluk, veggvinyl og malte plater i himling. Det har servantinnredning med to servanter, toalett, dusjkabinett, rustfri utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon via avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

Badet i underetasjen har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt sluk, flislagte vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med to servanter, toalett, dusjkabinett, boblebadekar og balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over store deler av innredningen og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap.

Løsning med integrert induksjonstopp og stekeovn, og avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er en badstu i underetasjen med betonggulv med noe spaltegulv, panel på vegger og himling, og en veggmontert badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast.

Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert på teknisk rom.

Varmtvannstanken er på cirka 300 liter og den er plassert på teknisk rom.

Boligen har tre luft til luft varmpumper.

Det er sentralstøvsuger med motor plassert på teknisk rom og to uttak i hver etasje.

Boligen har vannbåren gulvvarme i peisestue med oppvarming via varmtvannstank plassert i garasje og el-kolbe.

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

Boligen har flere røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat fra 2018.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har mest sannsynlig grunnmur og ringmur av lettklinkerblokker, og denne er i hovedsak utvendig kledd med skifer.

Drenering er fra byggeår, og på grunn av skiferkledning på grunnmur er det ikke synlig fuktsperre på grunnmur.

Eiendommen har forstøtningsmurer av betongstein, betong og naturstein.

Det er en skrånende tomt som er opparbeidet tilnærmet flatt i to nivåer på hver side av boligen.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

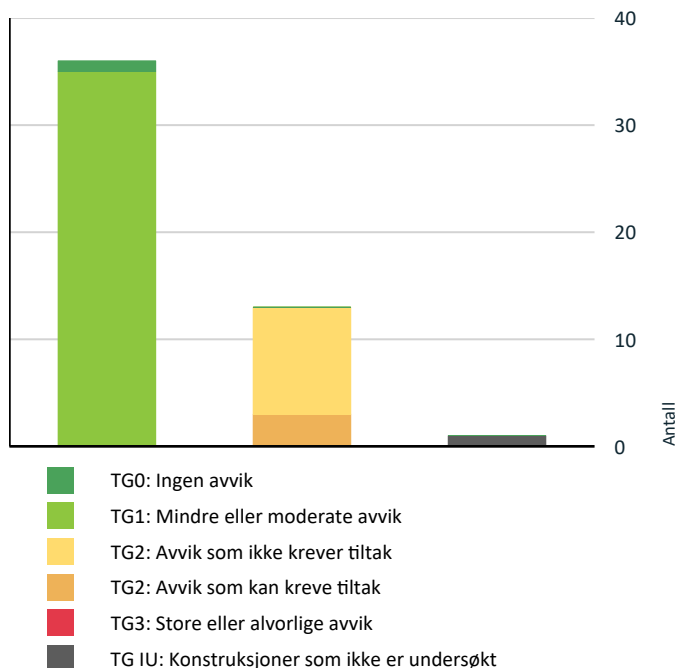
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

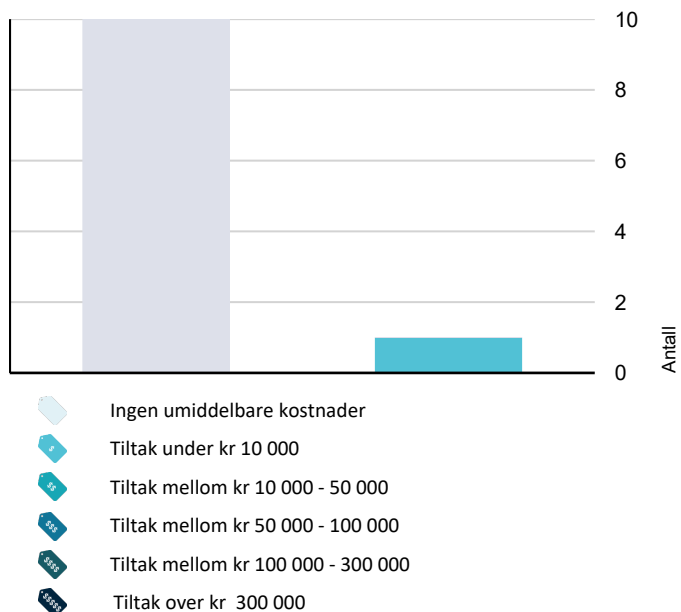
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av sort betongtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ble utført takfornyning i 2024 med behandling av opprinnelig takstein. Det er taktekking av taksteinsimiterte metallplater rundt balkongen over boblebadekaret.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av sort metall. Det er en luftehatt og en pipehatt over tak, overgangsbeslag rundt en pipe og stigetrinn til denne pipen. Enkelte vindskier og isbordbeslag ble skiftet i 2024. Takvann blir i hovedsak ledet vekk fra bolig i rør under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med liggende bordkledning. Bordkledningen ble behandlet i 2024 og selger har ettermontert musebørster bak bordkledningen. Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette kan føre til råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av fabrikkerte takstoler.

Det er adkomst til loft over bolig via luke i himling, og loftet er isolert med mineralull med papir. Det er lagt spaltegulv for lagring på deler av loft.

Det er et ventilert kaldtloft med luftespalter fra takfot. Det er påvist fuktskjolder på papir på isolasjonen nedenfor luftehatt, og dette har trolig oppstått da taktekkingen ble spylt med høytrykkspyler i 2024.

Loft over garasje er innredet med sponplategulv og panel på vegger og himling.

Det er ikke rekkverk rundt trappeåpning, og dette bør monteres.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glassrute, fire malte balkongdører med 2-lags isolerglassfelt der den ene er 2-fløyet og en malt skyvebalkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra peisestue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt treterrasse med rekkverk og adkomst fra stue, en nordvendt luftebalkong med adkomst fra soverom i første etasje, en sørvendt liten, terrasse ved hovedytterdør og et nordvendt steinbelagt område med utgang fra stuer i underetasjen.

Sør- og vestvendt treterrasse er opplagret på trestolper på støpte rør i terreng.

Det er terrassegulv fra cirka 2017.

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

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har en tretrapp til hovedytterdør med trinn på tre sider, en tretrapp til treterrasse med rekkverk og trinn på to sider og en granittrapp inntil garasjen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er en tilbygget, isolert garasje med flislagt gulv og flislagt brystning, og strietapet på vegger og i himling. Det er en leddport med elektrisk motor fra 2020, gangdør med kodelås, tretrapp opp til loft, og et eget verkstedrom innenfor garasjen med glassdør og sidefelt av glass.

Verkstedrommet har benkinnredning og vinduer.

Det er enkelte knekte gulvfliser, og det er opplyst at disse skal skiftes ut før salg.

Garasjen har innlagt vann til servant og en veggmontert varmepumpe.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminatgulv, vegger er kledd med malte plater og murt forblending, og himlinger er kledd med malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med stor, åpen peis i peisestue.

Det er også en elementpipe med sotluke plassert i kjeller. Denne har ikke tilknyttet ildsted.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen vender mot terreng og har gulv av laminat, skifer, teppe og malt betong. Vegger er kledd med malte plater og brystningspanel under pålimt fasadestein. Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i teknisk rom. Det var plate av fibergips og isoporisolasjon i vegg, så det var ikke treverk å måle fuktinnholdet i. Det ble boret cirka 19 cm inn i isoporen uten å treffe annet materiale.

Tilstandsrapport



Cirka 19 cm dyp hulltaking uten å treffe annet enn isopor.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp mellom etasjer med håndløper på begge sider og rekkverk av stående spiler.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har lakkerte profilerte tredører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er en svært påkostet peisestue i underetasje med skifergulv med vannbåren gulvvarme, brystningspanel på vegger under fasadestein, og villmarkspanel i himling. Det er barinnredning med fasadestein og steinplate på topp, og en stor åpen peis.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Skadedyr

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist museavføring på loft, og dette tyder på at det har vært tilgang for mus i konstruksjoner. Selger opplyser at det var mus på loft for 6-7 år siden, og det har vært tomme musefeller siden dette.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Selger har utbedret musesikring bak bordkledning, og forholdet bør følges med på gjennom neste høst / vinter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, mens byggt teknisk forskrift fra 1997, 2. utgave var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malte plater i himling.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall rundt sluk. Gulvet er i hovedsak flatt, og høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under fliser kan føre til at fliser løsner og i verste fall sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Da mer enn halvparten av badets forventede brukstid har passert så vurderes det ikke som behov for tiltak angående bom under fliser. Da badet skal renoveres bør det etableres tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse som tettesjikt. Det er synlig smøremembran rundt slukene.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

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.

Tett dusjkabinett bør fortsatt benyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk og synlig slukmansjett ført under slukets klemring.



Plastsluk og synlig smøremembran rundt sluk.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med to servanter, toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling og tilluft via spalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Det var et demonterbart panel av brystningspanel som hulltaking ble utført bak.



Hulltaking, og det måles tørrt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, mens byggt teknisk forskrift fra 1997, 2. utgave var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har veggvinyl og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg med fall til sluk. Det er cirka 1:100 fall til sluk, og total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 20 mm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg og veggvinyl som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

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.

Tett dusjkabinett bør fortsatt benyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk, og vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med to servanter, toalett, dusjkabinett, rustfri utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via avtrekkventil i himling og tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner da servant og dusjkabinett vender mot garasje med flislagt brystning og yttervegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i vinkel med lakkerte profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med to kummer. Det er overskap over store deler av innredningen og et flislågt felt mellom benkeplate og overskap.

Løsning med integrert induksjonstopp og stekeovn, og avsatt plass til oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG1 Overflater og konstruksjon

Det er en badstu i underetasjen med betonggulv med noe spaltegulv på, og panel på vegger og himling. På befaringssdagen er det montert hyller i badstuen slik at denne benyttes til lagring, men det er opplyst at sittebenkene enkelt er demontert.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG1 Teknisk anlegg

Det er en veggmontert badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast (rør i rør). Det er en åpen fordeler på teknisk rom og et skjult rørskap bak demonterbar brystningspanel bak badet i underetasjen.

Vannmåler og stoppekran er plassert på teknisk rom.

TG1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpslufting ledes over tak i luftehatt.

Det er sannsynligvis stakemulighet i kum i hage.

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på teknisk rom.
Det er tilluftsventiler på: fem av soverommene og i begge stuer.
Det er avtrekksventiler på: teknisk rom, badene og kjøkken.
Det er vindusventiler i peisestue, så tilbygget har naturlig ventilasjon.

TE 1 Andre VVS-installasjoner

Det er et plastsluk i gulv på teknisk rom.



Plastsluk i malt betonggulv.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 300 liter og den er plassert på teknisk rom.
Det er en cirka 200 liter varmtvannstank i garasjen for vannbåren gulvvarme i peisestue.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring fra varmtvannstanken i garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres lekkasjesikring foran varmtvannstanken i garasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TE 1 Andre installasjoner

Boligen har tre luft til luft varmepumper med innedeler i stue og garasje i første etasje, og gang i underetasje.
To varmepumper er fra 2017 og en er fra 2018.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Andre installasjoner - 2

Tilstandsrapport

Boligen har sentralstøvsuger med motor plassert på teknisk rom og to uttak i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sentralstøvsugeren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i peisestue med oppvarming via varmtvannstank og el-kolbe. Rørskapet er plassert i verksted.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er i hovedsak skjult elektrisk anlegg med jordede stikkontakter og sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom.

I garasje er det 6 kurser bak inspeksjonsdør.

I verksted er det 6 kurser/automater til gulvvarmeanlegg, peisestue og boblebadekar.

Tilstandsgrad er satt ut fra rutine da det foreligger godkjent el-tilsynsrapport nyere enn 5 år.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja **Det er fremvist samsvarserklæring for installasjonen av anlegget.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert.

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 bygningssakkyndig 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.

Boligen har flere røykvarslere i begge etasjer og brannslukningsapparat fra 2018.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Boligen har drenering fra byggeår, og på grunn av skiferkledning på grunnmur er det ikke synlig fuktsperre på grunnmur. Fuktsperren bør være ført opp bak skiferkledning, men dette er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har mest sannsynlig grunnmur og ringmur av lettklinkerblokker, og denne er i hovedsak utvendig kledd med skifer. Mot sør er ringmur kledd med fasadeplater.

TG 2 Forstøtningsmurer

Eiendommen har forstøtningsmurer av betongstein, betong og naturstein. Det er en mot Nordlivegen av betongstein, en ved garasjen av naturstein, en under treterrassen av betong og betongstein, og det er opplyst at det er en i skråning bak hekk mot sør. Forstøtningsmuren bak hekken er ikke besikttet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Forstøtningsmuren under treterrassen utgjør en usikret kant med større høydeforskjell enn 0,5 m, men ettersom det ikke er naturlig å ferdes her settes TG2 i stedet for TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ny eier må selv avgjøre om det er behov for å sikre forstøtningsmuren med rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Forstøtningsmur under terrassen uten rekkverk.

TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen har en skrånende tomt som er opparbeidet tilnærmet flatt i to nivåer på hver side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.



Utilfredsstillende fall fra bolig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

TG 1 Andre tomteforhold

Det medfølger et stort boblebadekar med sitteplasser til åtte personer. Dette er overbygget og nedsenket i betongstein.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Bod oppført med trebjelkelag med undergulv og gulvbelegg, vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående villmarkspanel og takkonstruksjon av stedsbygde takstoler med takteking av pappshingel. Innvendige overflater er kledd med panel. Det er innlagt strøm til stikkontakter. Det er opplyst at bygget er isolert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

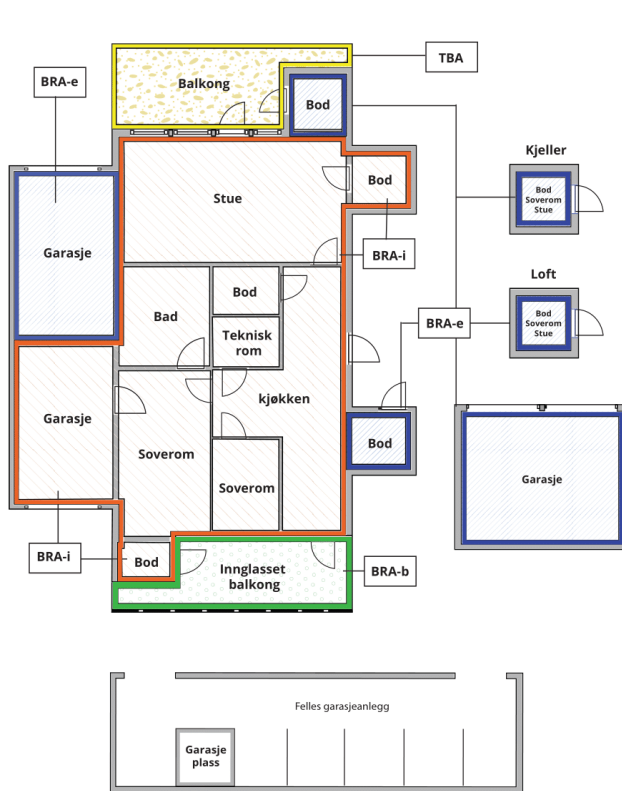
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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

Enebolig

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	111	68		179	63		179
Underetasje	173			173	98		173
SUM	284	68			161		352
SUM BRA	352						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Soverom , Gang , Kjøkken , Stue	Garasje , Verksted	
Underetasje	Soverom , Soverom 2, Teknisk rom , Stue , Soverom 3, Bad , Badstue , Gang , Soverom 4, Peisstue , Stue 2		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.
Loft over garasje er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde, men det har verdi som lagringsplass.

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?

Kommentar: Arbeider er utført som egeninnsats.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

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)				
Etasje		14		14			14
SUM		14					14
SUM BRA	14						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	278	74
Bod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.7.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Per Helge Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	30	398		0	1342.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordlivegen 28

Hjemmelshaver

Jakobsen Per Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av et etablert boligområde cirka 1 km vest for sentrum av Kongsvinger som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra Nordlivegen som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt opparbeidet tilnærmet flatt i to nivåer. Mot sør er det et steinlagt område med biloppstillingsplasser og forstøtningsmur, og mot nord er pent opparbeidet med plen og hekker. Det er utsikt til Kongsvinger sentrum fra eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst heftelse på eiendommen fra 1999 som gir kommunen rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Siste hjemmelsovergang

År

2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.07.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	08.07.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	26.09.2019		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.07.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest, tilbygg	02.09.2008		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

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/MT1050>

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