

Æ

Symreveggen 2

2208 Kongsvinger · Kongsvinger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Jo Heiki Støve

EIENDOMSMEGLER

91 86 26 84

jhs@eie.no

EIE Kongsvinger

E

finne ditt nye hjem

E



Julie Fredheim Maudal

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | MARKEDSFØRER

94 49 80 60
jfm@eie.no
EIE Kongsvinger

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	98
Kort om oss	183

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Symrevegen 2, 2208 Kongsvinger

MATRIKSEL

Gnr. 29 Bnr. 14 i Kongsvinger kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 340 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 340 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21 kvm

AREAL

Primærrom: 234 kvm, Bruksareal: 340 kvm, BRA-i: 340 kvm ,
TBA: 21 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1900

TOMT

Eiet tomt 1782 kvm

PRISANTYDNING

4 650 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Lars Oskar Melbye Takstdato: 21.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 116 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 650 000,-))

kr 117 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 767 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 785 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 989 pr. år

EIER

Berggren eiendom as v. Einar Berggren

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Symrevegen 2

Symrevegen 2 er en hyggelig enebolig beliggende i et veletablert boligområde i nederst del av Lia. I Lia har du kort vei til flotte turområder på Bjønnmyra, Bæreia, Puttara og Holtberget. Det er sentralt og gangavstand til Kongsvinger sentrum syd med forretninger, buss- og j.b.stasjon m.m. Gode kollektivforbindelser. Fra eiendommen er det fin utsikt mot byen og festningen. Pent opparbeidet hage med plen og diverse prydbusker.

Høydepunkter:

- Hyggelig enebolig med god planløsning
- Peisovner
- Luftvarmepumpe i begge etasjer
- 3 gode soverom
- 2 kjøkken
- 3 bad + vaskerom
- Flere stuer
- Stor hage + terrasse på 21 kvm
- Garasje
- Godt med bodplass

PARKERING

Garasje på 35 kvm, samt parkeringsmuligheter på tomten.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i et veletablert boligområde i nederst del av Lia på Kongsvinger. Sentralt og gangavstand til Kongsvinger sentrum syd med forretninger, buss- og j.b.stasjon m.m. Gode kollektivforbindelser. Fin utsikt mot byen og festningen fra eiendommen. Det er ca. 93 km til Oslo, ca. 64 km til Gardermoen og ca. 44 km til Charlottenberg i Sverige.

BEBYGGELSE

Området består mest av eneboliger og rekkehus.

TOMT

Eiet tomt, 1782 kvm

Stor noe skrånende nordøst-ventd eiendomstomt. Hellebelagt plass ved entré 35 kvm og bakside ca. 75 kvm (noen deformasjon i heller over tid). Asfaltert gårdsplass og miljøhus mot veien. Hage med plen og diverse prydbusker (som edelgran og thuja). Hekk mot veien og nabo.

NB! Dette var tidligere en mye større eiendom og det medfølger to små tomtebiter i Amundvegen på totalt ca. 133 kvm. Denne er inkludert i total tomtestørrelse på 1782 kvm. Disse små arealene ligger tett på eiendommen med gnr. 29, bnr. 34 og noe er veigrunn, noe delvis asfaltert plass.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Nærmeste barneskole er Marikollen skole (1-7 kl.) og ligger ca. 1,9 km unna boligen. Lia barnehage (1-5 år) ligger ca. 1,2 km unna boligen. Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) ligger ca. 1,9 km unna boligen. Sentrum videregående skole ligger ca. 1,3 km unna boligen.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Høgspentevegen og ligger ca. 100m unna boligen. Kongsvinger stasjon ligger ca. 600m unna boligen.

FRITIDSTILBUD

I Lia har du kort veg til flotte turområder på Bjønnmyra, Bæreia, Puttara og Holtberget. Kongsvinger by har det aller meste by på av fasiliteter med forretninger, kino, restauranter, sykehus og skoler m.m. Kongsvinger har også gode togforbindelser til bl.a. Oslo.

Innhold

INNEHOLDER

1. etasje: Entré/trapperom, kontor/utgang, 2 stuer, kjøkken, bibliotek, 2 bad, hall/spisestue, kjølerom, bod, vaskerom og 2 soverom.

2. etasje: Trapperom, kjøkken, bad, soverom og 2 kott.

Kjeller: 2-delt grovkjeller, gang til utv. kjellerlem og trapperom.

BYGGEMÅTE

Opprinnelig tradisjonell 1 1/2 etg. bolig med hovedkonstruksjon i tømmer som er tilbygget i begge ender og restaruert på tidlig 80-tall samt innbygget overbygget terrasse på 90-tallet i alminnelig bindingsverk. Salede takkonstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Fundamentering/kjellergulv og kjellervegger i betong m/stubbloftskonstruksjon over på opprinnelig del (opplyst noe utvidet/utgravd). Tilbygget del har antatt støpt plate på mark, mens del under opprinnelig terrasse har ventilert ringmur i leca med kryperom/lagring via luker på nordvest-siden. Yttervegger i tømmer opprinnelig del og isolerte bindingsverkskonstruksjoner på tilbygde deler (isolert iht. datidens krav). Utvendig kledning av liggende weatherbord-panel. Behandlet ytterdør i tre. Utv. kjellernedgang/trapp m/takoverbygg og kjellerlemmer. Trevinduer/terrassedører m/2-lags isolerglass hvor en del har utvendige sprosper. Karnapp i stue og spisestue. Påviste årstall for vinduer omtrent som ombygningsårene: 1978-1980, et fra 1991 i stue 2.etg. og fra 1997/1998 i innbygget terrasse og karnapp mot denne. Salet takkonstruksjon tekket med dobbeltkrum betongtakstein fra ombyggingen på 80-tallet. Lakkerte metall renner og beslag/luftehatte. Teglpiper ser ut å være uten topphatt (har fotbeslag).

Stueterrasse

Vestvendt stueterrasse av beiset spaltegulv fundamentert over betongpilarer. Rekkverk av stående formskårede bord samt håndløper. Stikkontakt/utelampe. Manuell markise.

Garasje

Garasje intillbygget/sammenhengende med huset på (adkomst via dobbel ståldør fra huset). Malt betoggulv og platebeslattede vegger samt skrå/åpen himling (takspærrekonstruksjon) som opplyses være isolert. Vinduer m/isolerglass i gavlspiss, motorisert aluminium leddport og gangdør på siden.

BODER

Innvendig bod i 1. etasje, 2 kott i 2. etasje, samt god lagringsplass i kjeller.

Standard

STANDARD

Kjøkken hovedplan

Hesteskoformet takhøy kjøkkeninnredning m/heltre profilerte fronter og folierte skrog. Heltre benkeplate, larvikitt plate ved koketopp samt rustfri plate m/doble kummer. Flisfelt mellom over- og underskap. Vitrinedører på overskap langs ene siden. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og ventilator i overskap samt micro.

Kjøkken 2. etasje

Rettvegg mindre malt innredning m/foliatede skrog. Rustfri benkeplate m/dobbel kun. Plass for frittstående komfyr og oppvaskmaskin samt ventilator i overskap. Kitchen board over benk.

Kjølerom

Kjølerom som inv. er panelet m/hyller og løst belegget på gulv.

Norcool kjøleagregat av ukjent alder.

Bad 1. etasje (hall)

Vinylbelegg m/oppbrett. Respatex plater på vegg. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/plastdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speilskap samt et høyskap.

Bad 1. etasje (soverom)

Tilsvarende alder/konstruksjoner, men istedet for dusj innredet med emaljert badekar.

Bad 2. etasje

Vinylbelegg m/oppbrett og MDFsmartpanel på vegger. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speilskap. Opplegg for vaskemaskin. Badet er ikke oppbygget som våtrom bl.a. mtp. at det ikke er sluk.

Vaskerom

Vinylbelegg m/oppbrett og sluk. Vinyltapet på vegger. Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig

Kjeller er grovkjeller med enkle overflater i betong/mur, men er noe innredet samt benyttet som hobbyrom. Største rom har opplyst varmekabler. Noe tekniske innstallasjoner i kjellergang som rørføriinger og VV-bereder innkledd i isopor. Spesiell kjellertrapp m/ulike steinheller. Mellom hovedplanene er en tre vinkeltrapp m/teppe i trinn og rekkverk av profilerte spiler/stolper. Innvendige heltre speildører. Skyvedør mot kjøkken. Eldre "strukturglassdør" mot kontor/gang. 2.etg. har malte heltre speildører samt glassdør mot trapp. Gulv: Vinylbelegg i kontor/gang. Teppebelegg i soverom. Ellers parkett (opplyst noe tykkere parkett i eldste stue). Himling: Trepanel, malt strie og takess. Vegger: Trepaneler og malte/striebelegte platekledninger.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Kjøkken 1. etasje:

- Avtrekk: Viften mangler filter (hadde en liten ulyd).
Konsekvens/tiltak: Montere filter.

Kjølerom:

- Overflater og konstruksjon: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom. Litt sværte rundt lampe og bryter samt langs gulvet. Langs gulvet også saltutslag (kan også skyldes noe fuktvandring fra grunn). Agregatet har rennestriper under og er eldre- ikke vært ibruk på en stund, men starter ved funksjonstest befarig. Utenifra er det også noen fuktsvellinger i veggplate ved nedkant hjørne dør; døren sitter/tetter dårlig mot karm. Kjølerom er betegnet som "risikokonstruksjon" hvor konstruksjon er viktig. Ukjent type konstruksjon, ikke "rom-i-rommet" som er en annerkjent løsning idag, men har åpenbart vært idrift/fungerende i mange år. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon for utførelsen om mulig. Mtp. symptomene kan det ikke utelukkes skjulte skader. Aggregat har begrenset gjenværende levetid.

Bad - 1. etasje:

- Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Veggplater har ikke innfuget bunnlist/tetning mot belegget som dagens byggdetaljer/monteringsveiledninger. Platene har løsning/buler ut fra vegg i nedkant langs badekarvegg og påvist plastfolie bak plater. Konsekvens/tiltak: Se pkt. sluk, membran og tettesjikt. Påregnelig å skifte ut platene. Det anføres at man bør være obs på plastfolie bak baderomsplater dette da det ikke skal være 2 tette sjikt (plast + innvendig tettesjikt i veggplatene). Ene side av plate skal iht. dagens monteringsanvisning være åpen for til en viss grad kunne ventilere ut evt. innestengt fukt.
- Overflater gulv: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm. Det er større sprekker i sveiseskjøten på belegget. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Se pkt. sluk, membran og tettesjikt. Påregnelig å skifte ut belegget.

Bad 2 - 1. etasje:

- Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Veggplater har ikke innfuget bunnlist/tetning mot belegget som dagens byggdetaljer/monteringsveiledninger. Konsekvens/tiltak: Se pkt. sluk, membran og tettesjikt. Påregnelig å skifte ut platene. Det er sannsynlig plastfolie bak platene (fra samme tid som det andre badet).
- Overflater gulv: Det er vanskelig å inspisere hele gulvet grunnet møbleringen/kabinettet, men det er påvist litt løsning/pløsing langs ytterkanter (stiftet i etterkant ved terskel). Små tendenser til sprekke dannelse i hjørner, men ikke funnet hull.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Ene dusjdøren går tungt og slanger/koplinger på kabinettet er irret (har hatt lekkasje- synes rennestripe inn i dusjbunn). Ene listen på front mangler på servantinnredning. Konsekvens/tiltak: Naturlig å skifte med badet i sin helhet.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vaskerom:

- Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er fukttoppsvulmning i takess etter en tidligere taklekkasje. Vegger er eldre med litt oppsprekking i hjørner/skjøt av tapeter. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sanitærutstyr og innredning: Eldre batteri og slangen til dusjhodet er tapet.

Innvendig:

- Overflater: Det er fukttoppsvulmning i takess etter en tidligere taklekkasje i vaskerom samt i soverom hovedplan etter lekkasje fra avløpsrør (vaskemaskinavløp) bad 2.etg. Noen riss og oppsprekninger, missfarge samt bruksslitasje (de fleste flater er eldre). Konsekvens/tiltak: Avhengig av individuelle krav (fungerer som det er).
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kontrollmålt stue 2.etg. med 2cm høydeavvik (høyest ved pipe, lavest ved knevegg/kott). Kontrollmålt kjøkken 2.etg. som ligger på et lavere nivå med 1,8cm høydeavvik (langs gavlveggen). Kontrollmålt gang mellom entre og kjøkken 1.etg. med 1,5cm høydeavvik. Kontrollmålt stue med ildsteder som har 2,7cm høydeavvik (høyest ved ytterhjørne mot terrasse). Det er merkbart litt ujevnheter i gulv bl.a. i overgang tilbygg (lokal helning). Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Brannplater inne i vedovnen har skader/nesten borte og en sprekke i sideplate på ovn. Vedluken mangler tettetråden. Også røykrør er løst/virker ikke å ha røykrørsinnføring/tettetråd. Vedovnen 2.etg. har også sprekker i ildfast stein. Feieluken 2.etg. har 2 rennestriper og ikke ildfast plate under. Mindre riss fra røykrørsinnføring og overgang pipe/branntavle. Konsekvens/tiltak: Ildsted med sprekke må skiftes. Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Tettetråder monteres. Ofte er det ikke deler å få til eldre "ikkerentbrennende" ovner og ildsted kan evt. fjernes eller skiftes ut (estimat vurdert for billigste alternativ- fjerning og montering av ildfaste plater og tettetråd) Kostnadsestimert: Under 10 000.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapillærsug fra grunn. I største rommet er det panelet himling med fuktsperre/plastfolie bak dette er avvik fra byggedetaljer (evt. fuktsperre skal være på varm side). Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Dette er nokså vanlig og ansees ikke kritisk når det er åpne murkonstruksjoner, men bør overvåkes. (Ved f.eks. fritt eksponert vann i "gråkjeller" vurderes tiltak nødvendig)

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kun håndløper på en side. Nedre del av rekkverk til trapp 2.etg. er marginalt noe under 90cm og med noe i overkant 10cm. åpninger. Konsekvens/tiltak: Det var ikke dagens krav til rekkverk/håndløpere på byggetidspunktet.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Soveromsdøren 1.etg. går ikke å lukke helt i lås. Dørblad til baderom fra hovedsoverom manglet. Soveromsdør 2.etg. gikk ikke i lås lukket stilling samt dørbladet mot trapp er litt «vridd». Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Påvist noe irr.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Elektrisk anlegg: El-anlegget er av større deler eldre og udokumentert. En el-kontroll anbefales.

Utvendig:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er opplyst vært en lekkasje i taket over vaskerom (synlig oppsvulmning i takessplater innefra), men dette er iflg. eier utbedret. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Tegpipe ser ut å være uten topphatt (har fotbeslag). På bakside er nedløp ledet bort m/rør, men enkelte på forside uten (av mindre betydning). Det er litt deformasjoner i renner. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Men tildels utlektet panel på tilbyggene. Ikke funnet musebånd ved tilbygget del mot entre. Enkelte vindskier er flasset/værslitt (terrassside). Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Noe svertesopp og tid for vask/behandling.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Sverteskjolder rundt luftehatt, men ikke fuktig ved måling befaringsdagen. Isolasjon tett imot undertak ved raft enkelte tilgjengelig loft. I ene kneloft er en skjolde, men ikke fuktig befaring (ukjent grunn kan også være fra noe lagring). Litt kondensskjolder ved plast i kott motsatt side. Det er ikke påvist noe ventilering i raft eller gessims på den midtre delen av bygget. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Begrenset lufting av takkonstruksjon kan gi kondensutfordringer og man bør undersøke dette nærmere og ved evt. omlegging av tak eller etterisoleringer bør dette vurderes.

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er symptom for at 2 av takvinduene er punkterte (men vanskelig å se om smuss eller ikke). Litt råte i nedkant omrammingsbord og utv. slitasje kjøkken 2.etg. (kan ikke utelukkes punktering på eldre isolerglass) og det ene går ikke å snu samt lukker ikke mot pakning i toppen. Vinduer i 1.etg.

fremstår i noe bedre forfatning, men også her en alminnelig elde og punkteringer kan ikke utelukkes (tendens til skjolder på enkelte). Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: 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.

- Andre utvendige forhold: Gipsplater er ført helt mot gulvet og har fuktbelastning/sverte ved porthjørner. Lecamuren er noe forvitret/uppussert utv. (nokså lav i terrenget).

Konsekvens/tiltak: Har vært fungerende, men risiko for fuktbelastning i nedkant vegg da garasjen ligger nokså lavt. Inv. kan f.eks. fuktbestandig plate monteres i nedkant.

Tomteforhold:

- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Noen sprekker i skillevegger kjeller samt litt i gulv mellom rommene. Mindre riss på tilbygg av lecamur. Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Nokså flatt og panel lavt mot terreng ved helleplattning/garasje bakside. Konsekvens/tiltak: Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren og det bør være god avstand/luft mellom trekonstruksjon og mark. Terrengjusteringer bør vurderes.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er en dråpe på stengekran.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Kjøkken 1. etasje:

- Overflater og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blande batteri. Det er lekkasje ved svingtut på blande batteri ved åpen kran- bunnplaten har svellet og var noe fuktig ved måling. Ikke funnet lekkasje på vannlås (men hadde noen rennestriper) så muligens stammer dette fra lekkasjen på batteriet (det er en del irr på røret opp til batteri). Naturlige bruksslitasje samt litt oppsprukken fuge mellom benk og flisfelt. Konsekvens/tiltak: Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Kjøkken 2. etasje:

- Overflater og innredning: Det er registrert utettheter eller

vannlekkasjer i røropplegg. Det er sprekk med lekkasje i avløpsbend under kum/vannlås. Rist mangler ved bunnventil i den ene kummen og sokkel mangler på oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Bad 1. etasje:

- Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjiktet er utett i sveiseskjøter og overgang belegg/veggplater. Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Å skifte tettesjikt og sluk tilsier en total rehabilitering av baderommet. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Bad 2 - 1. etasje:

- Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk og dusjhjørne er såpass innlemmet med innredning og kabinett at det ikke går å inspisere/rengjøre skikkelig uten å demontere innredning. Sokkel forsøkt løsnet, men gikk kun på fronthjørne for en mindre glippe. Veggplater har synlig glipping/utetthet i skjøter (synlig inn til trekjerne) og ikke innfuget bunnlist i nedkant. Ikke spesiell tetting rundt rørgjennomføringer og belegg rundt toaletterør har tendens til litt oppsprekking. Tidsaspektet gjør seg gjeldende mtp. alder tettesjikt (badet er rundt 40år). Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Tettesjiktet er ikke tett iht. dagens krav selv om det er vært fungerende og kan fungere en stund til med lukket kabinett vurderes dette "utgått" mtp. alder og løsninger. Å skifte tettesjikt og sluk tilsier en total rehabilitering av baderommet. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Bad 2. etasje:

- Generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er ikke oppbygget som våtrom mtp. at det ikke er sluk og MDF panel er uegnet i våtsoner (svellinger i våtsoner som over servant og nedkant plater). Avløpene er tilkoplektert før på avløp (evt. vann på gulv har ikke utløp). Utette rørgjennomføringer. Noe småhull i belegget bak toalett. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres. Sluk og tettesjikt må anlegges i våtsoner, noe som tilsier en total rehabilitering av baderommet. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Vaskerom:

- Overflater gulv: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Større sprekker i beleggets skjøter. Gangen med garderobeskap henger sammen med vaskerommet og har ikke oppkant eller sveiste skjøter i belegget. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjiktet har sprekker i skjøter. Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
- Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Utvendig:

- Stuevindu 2. etasje: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Råte i karmen. Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Kostnadsestimat: Under 10 000.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 22.10.1981.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

De opprinnelige tegningene avviker noe fra dagens tegninger. Opprinnelig div. rom er i dag vaskerom og bodrom. De opprinnelige tegningene foreligger og kan ses hos megler.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Luftvarmepumpe i begge etasjer. Elpan varmelister i stue og bibliotek. Iflg. eier varmekabler i tilbygg mot syd 1.etg. med unntak av garasjen og kjølerom. Varmekabler i største rom kjeller. Pipe med vedovner og innmuret pelletsovn (dekorativ stein rundt). Varmekilder er ikke funksjonsprøvd.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 989 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i

gebyrer/avgifter.

Kommunale avgifter fakturert i 2023:

Vann kr. 4 639,78,-

Avløp kr. 4 111,93,-

Renovasjon kr. 3 718,78,-

Feiing kr. 517,84,-

Totalt kr. 12 988,33,-

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt ble i 2023 på kr. 5 472,26,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, kabeltv/bredbånd, etc. Listen er ikke uttømmende.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Polisenummer: sp3228513

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 094 450,- Som sekundærbolig Kr. 4 158 911,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Utdrag fra tilstandsrapporten:

Naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad fra soverom og i 2.etg. har avtrekksvifte. Bad fra hall har naturlig ventilasjon. Rør: Påvist rør hovedsakelig av kobber for vann og plast for avløp, men også påvist et støpejernsrør i kjeller. 194liter VV-bereder fra 2023. EL: Sikringsskap med eldre type automatsikringer.

ANNET

NB! Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Det står et annet sted i teksten at denne er tegnet, men pga feil i malen vår for øyeblikket går det ikke å ta bort teksten.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utdrag fra grunnboken:

1876/900042-1/13 Erklæring/avtale
17.11.1876

SKYLDD.HVORVED EN DEL ER TILLAGT KONGSVINGER BY.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten antas å kun ha historisk betydning. Kopi av grunnboksblad foreligger hos megler.

1913/900231-1/13 Bestemmelse om vannledn.
26.03.1913

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:29 Bnr:34
Bestemmelse om veg
Servitutten antas å kun ha historisk betydning. Kopi av grunnboksblad foreligger hos megler.

1937/902124-1/13 Elektriske kraftlinjer
25.02.1937

Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten antas å kun ha historisk betydning. Disse linjene dette trolig omhandler ble fjernet og lagt i bakken for noen år siden.

1942/1638-1/13 Erklæring/avtale
08.12.1942

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:29 Bnr:56
Bestemmelse om kloakkledning
Servitutten antas å kun ha historisk betydning. Kopi av grunnboksblad foreligger hos megler.

1944/943-1/13 Erklæring/avtale
28.08.1944

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:29 Bnr:59
Bestemmelse om kloakkledning
Servitutten antas å kun ha historisk betydning. Kopi av grunnboksblad foreligger hos megler.

1944/1210-1/13 Bestemmelse om veg
16.10.1944

Omlegging av en veg til skogen.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten antas å kun ha historisk betydning. Kopi av grunnboksblad foreligger hos megler.

1945/515-1/13 Bestemmelse om veg
26.06.1945

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:29 Bnr:60
Bestemmelse om vannrett
Servitutten antas å kun ha historisk betydning. Kopi av grunnboksblad foreligger hos megler.

1956/1707-1/13 Bestemmelse om veg
22.08.1956

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:29 Bnr:104

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3401-29/13

Rettigheter i eiendomsrett:

Servitutten antas å kun ha historisk betydning .Kopi av servitutt foreligger hos megler.

1935/900209-1/13 Bestemmelse om vannrett
15.10.1935

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:29 Bnr:14
Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: ANTONIE LØVENSKIOLD.
Iflg.skjøte tgl- 27/2 1940 er denne rett overdratt til Axel Enberg. Ddbnr.189/1940.

1945/515-2/13 Bestemmelse om vannrett
26.06.1945

rettighetshaver:Knr:3401 Gnr:29 Bnr:14
Servitutten antas å kun ha historisk betydning .Kopi av grunnboksblad foreligger hos megler.

NB! Denne eiendommen var stor i gamle dager og det er derfor en del gamle servitutter som henger igjen som ikke lenger har noen reell betydning.
Servituttene vil ikke bli slettet.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Info: Det pågår for tiden en større saneringsjobb for vann og avløp i området. Det må da beregnes at det kan bli noe kostnader i fremtiden ifm graving og ledninger på egen tomt. Det er ikke detaljprosjektert ennå, men de prøver generelt å få lagt ned offentlige vannledningene som går på kryss over eiendommer i Lia og flytte de til veg hvis det er mulig.Ta kontakt med Givas for nærmere informasjon.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Delareal 1 651 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 131 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 2 m

KPHensynsonenavnH370_500

KPFare Høyspenninganlegg (inkl høyspentkabler)

ODEL OG KONSESJON

Nei.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 116 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 650 000,-))

kr 117 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 767 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 785 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.7 750)

Grunnpakke enebolig (Kr.9 655)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Visningshonorar (Kr.2 000)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)

Markedspakke 1 (Kr.12 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 650 000,-) (Kr.55 000)

Totalt kr. (Kr.110 217)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt

utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

66-24-0021

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i

forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være

grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Romeriksmegleren AS
EIE Kongsvinger
Org. nr: 976320492
Røde Korsvegen 4
2208 Kongsvinger
Tlf: 91 86 26 84

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Jo Heiki Støve

SAKSBEHANDLERE

Jo Heiki Støve
EIE Kongsvinger
Eiendomsmegler
Mob: 91 86 26 84 / E-post: jhs@eie.no

Julie Fredheim Maudal
Eiendomsmeglerfullmektig | Markedsfører
Mob: 94 49 80 60
[/ E-post: jfm@eie.no

DITT NYE
HJEM?































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning























王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling























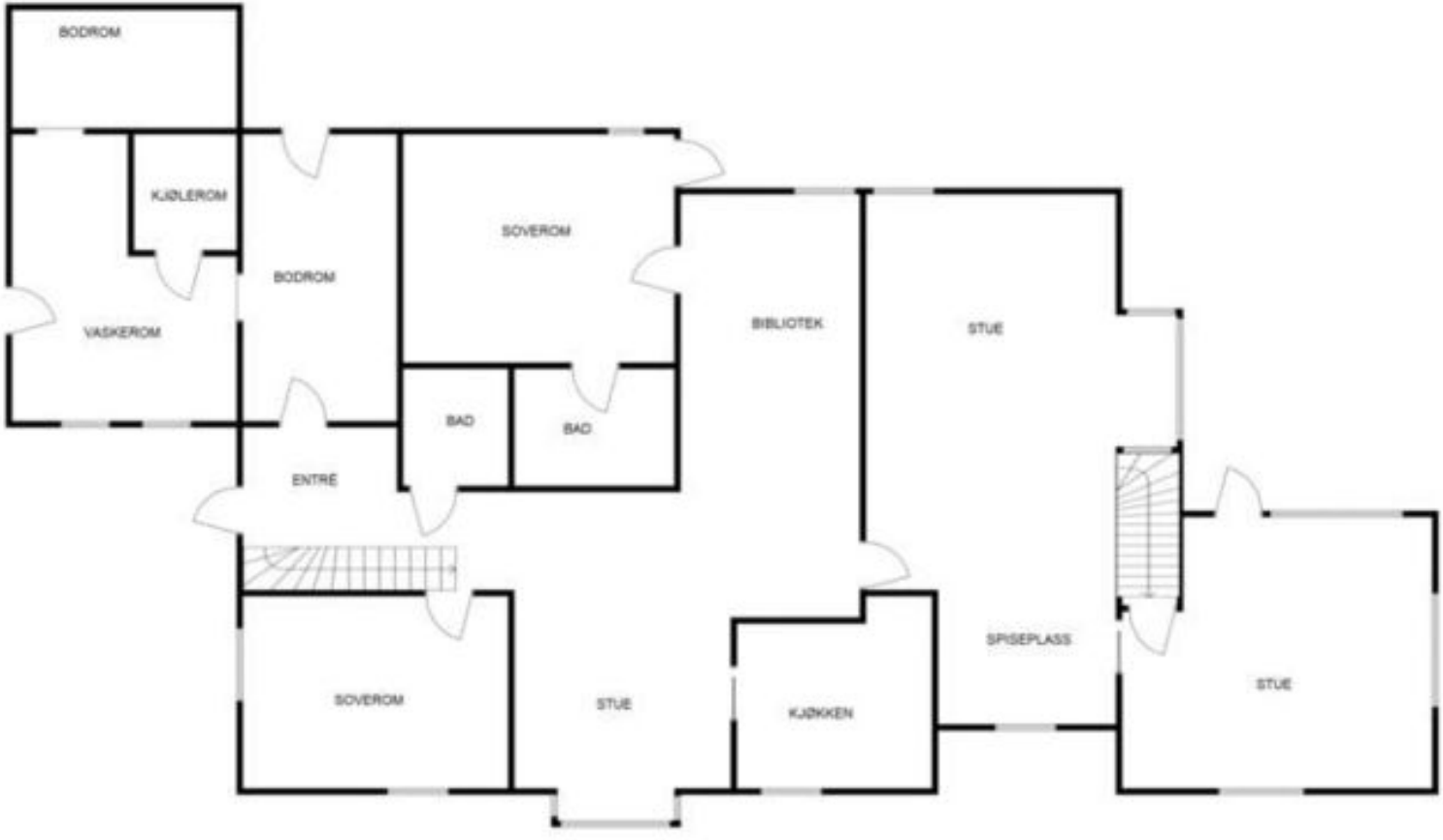


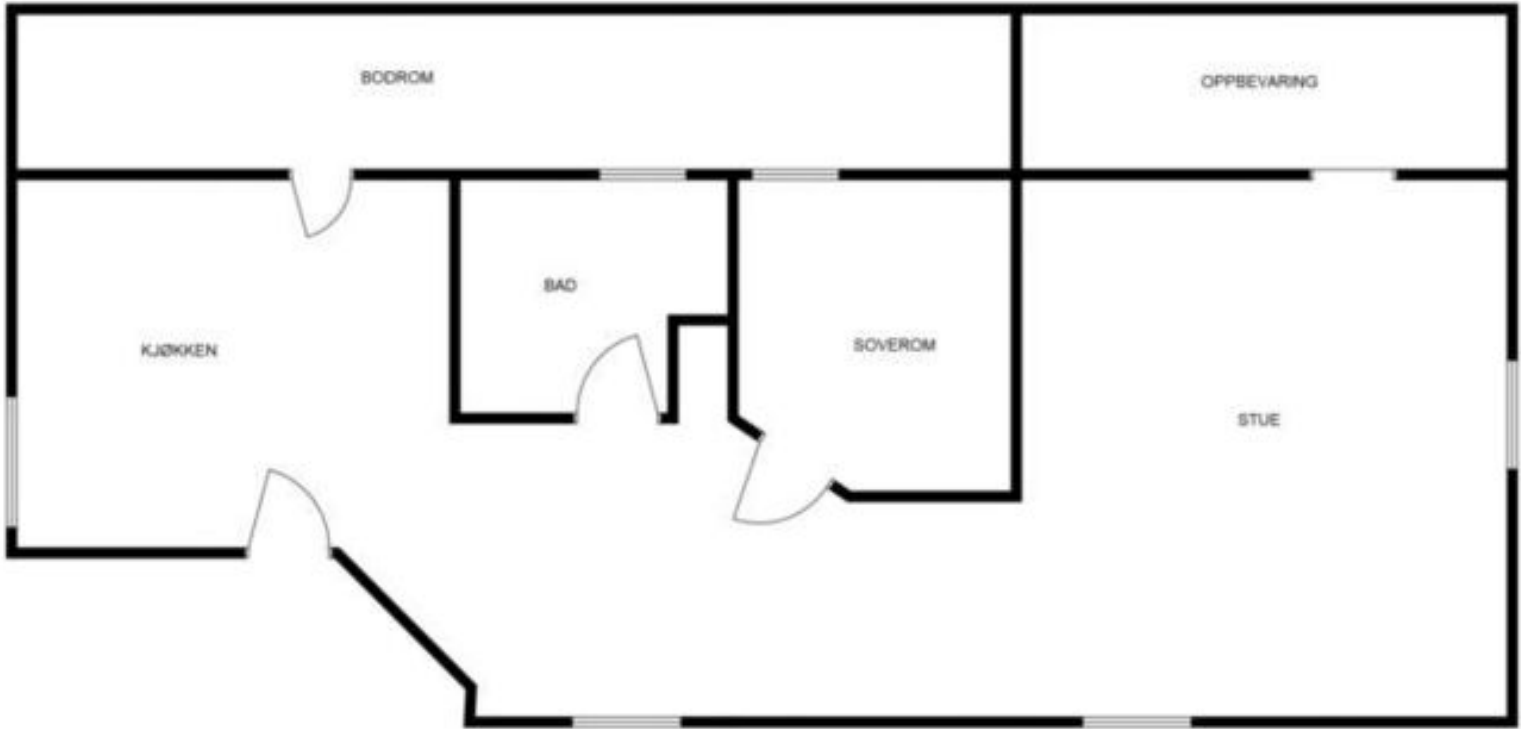




















**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





Panasonic







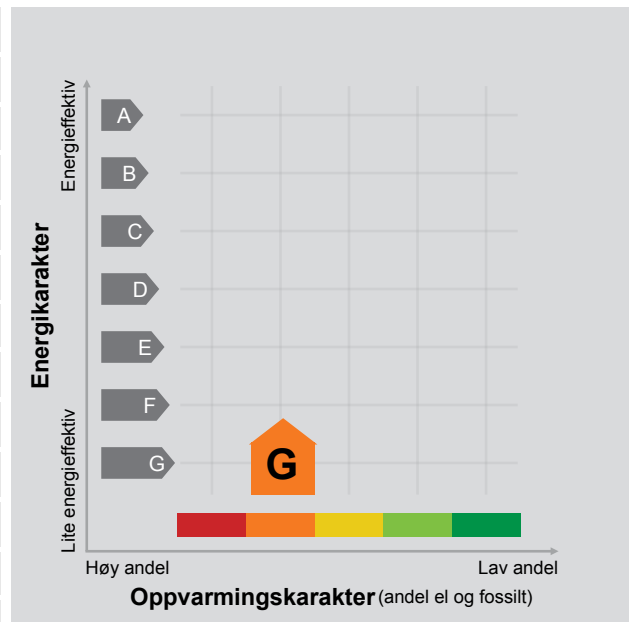


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Symrevegen 2
Postnummer	2208
Sted	KONGSVINGER
Kommunenavn	Kongsvinger
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	14761
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	899b6fb0-e867-4819-b788-f241469fe656
Dato	12.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Etterisolering av yttervegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklime og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	340
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Symrevegen 2
Postnummer: 2208
Sted: KONGSVINGER
Kommune: Kongsvinger
Bolignummer: H0101
Dato: 12.06.2024 10:16:03
Energimerkenummer: 899b6fb0-e867-4819-b788-f241469fe656

Kommunennummer: 3401
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 14
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 14761

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner


Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Symrevegen 2, 2208 KONGSVINGER

 KONGSVINGER kommune

 gnr. 29, bnr. 14

Markedsverdi

4 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 340 m²



Befaringsdato: 21.05.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 13377-1600

Referansenummer: WD9127

Autorisert foretak: Melbye Bygg og Takst

Vår ref: Lars Oskar Melbye



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Melbye Bygg og Takst

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



Rapportansvarlig

Oskar Melbye

Lars Oskar Melbye

Uavhengig Takstingeniør

oskarmelbye@live.no

481 73 839



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig tradisjonell 1 1/2 etg. bolig med hovedkonstruksjon i tømmer som er tilbygget i begge ender og restaruert på tidlig 80-tall samt innbygget overbygget terrasse på 90- tallet i alminnelig bindingsverk. Salede takkonstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Fundamentering/kjellergulv og kjellervegger i betong m/stubbloftskonstruksjon over på opprinnelig del (opplyst noe utvidet/utgravd). Tilbygget del har antatt støpt plate på mark, mens del under opprinnelig terrasse har ventiltet ringmur i leca med kryperom/lagring via luker på nordvest-siden.

Yttervegger i tømmer opprinnelig del og isolerte bindingsverkskonstruksjoner på tilbygde deler (isolert iht. datidens krav). Utvendig kledning av liggende weatherbord-panel. Behandlet ytterdør i tre. Utv. kjellernedgang/trapp m/takoverbygg og kjellerlemmer.

Trevinduer/terrassedører m/2-lags isolerglass hvor en del har utvendige sprosser. Karnapp i stue og spisestue. Påviste årstall for vinduer omtrent som ombygningsårene: 1978-1980, et fra 1991 i stue 2.etg. og fra 1997/1998 i innbygget terrasse og karnapp mot denne. Salet takkonstruksjon teknet med dobbeltrum betongtakstein fra ombyggingen på 80-tallet. Lakkerte metall renner og beslag/luftehatter. Teglpiper ser ut å være uten topphatt (har fotbeslag).

STUETERRASSE:

Vestvendt stueterrasse av beiset spaltegulv fundamentert over betongpilarer. Rekkverk av stående formskårede bord samt håndløper Stikkontakt/utelampe. Manuell markise.

GARASJE:

Garasje intilbygget/sammenhengende med huset på (adkomst via dobbel ståldør fra huset). Malt betoggulv og platebeslåtte vegger samt skrå/åpen himling (taksperrekonstruksjon) som opplyses være isolert. Vinduer m/isolerglass i gavlspiss, motorisert aluminium leddport og gangdør på siden.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller er grovkjeller med enkle overflater i betong/mur, men er noe innredet samt benyttet som hobbyrom. Største rom har opplyst varmekabler. Noe tekniske installasjoner i kjellergang som rørføriinger og VV-bereder innkledd i isopor.

Spesiell kjellertrapp m/ulike steinheller. Mellom hovedplanene er en tre vinkeltrapp m/teppe i trinn og rekkverk av profilerte spiler/stolper. Innvendige heltre speildører. Skyvedør mot kjøkken. Eldre "strukturnglassdør" mot kontor/gang. 2.etg. har malte heltre speildører samt glassdør mot trapp.

GULV: Vinylbelegg i kontor/gang. Teppebelegg i soverom. Ellers parkett (opplyst noe tykkere parkett i eldste stue).

HIMLING: Trepanel, malt strie og takess.

VEGGER: Trepaneler og malte/striebelegte platekledninger.

[Gå til side](#)

VÅTROM

BAD 1.ETG (HALL): Vinylbelegg m/oppbrett. Respatex plater på vegg. Gulvstående toalett.

Dusjkabinett m/plastdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speilskap samt et høyskap.

BAD 1.ETG (SOVEROM): Tilsvarende alder/konstruksjoner, men istedet for dusj innredet med emaljert badekar.

BAD 2.ETG: Vinylbelegg m/oppbrett og MDF-smartpanel på vegger. Gulvstående toalett.

Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speilskap. Opplegg for vaskemaskin. Badet er ikke oppbygget som våtrom bl.a. mtp. at det ikke er sluk.

VASKEROM 1.ETG: Vinylbelegg m/oppbrett og sluk. Vinyltapet på vegger. Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

KJØKKEN HOVEDPLAN: Hesteskoformet takhøy kjøkkeninnredning m/heltre profilerte fronter og folierte skrog. Heltre benkeplate, larvikitt plate ved koketopp samt rustfri plate m/doble kummer. Flisfelt mellom over- og underskap. Vitruinédører på overskap langs ene siden. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap og ventilator i overskap samt micro.

KJØKKEN 2.ETG: Rettvegg mindre malt innredning m/folierte skrog. Rustfri benkeplate m/dobbel kun. Plass for frittstående komfyr og oppvaskmaskin samt ventilator i overskap. Kitchen board over benk.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Kjølerom som inv. er panelet m/hyller og løst belegg på gulv. Norcool kjøleagregat av ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING: Elektrisk oppvarming. Luftvarmepumpe i begge etasjer. Elpan varmelister i stue og bibliotek. Iflg. eier varmekabler i tilbygg mot syd 1.etg. med unntak av garasjen og kjølerom. Varmekabler i største rom kjeller. Pipe med vedovner og innmuret pelletsovn (dekorativ stein rundt). Varmekilder er ikke funksjonsprøvd.

VENTILASJON: Naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken via kjøkkenventilator. Bad fra soverom og i 2.etg. har avtrekksvifte. Bad fra hall har naturlig ventilasjon.

RØR: Påvist rør hovedsakelig av kobber for vann og plast for avløp, men også påvist et støpejernsrør i kjeller. 194liter VV-bereder fra 2023.

EL: Sikringsskap med eldre type automatsikringer

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	340 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	340 m ²
Totalpris	4 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens planløsning på anmeldelsestegning stemmer, men påpeker det er påtegnet en del endringer i etterkant på tilsendte tegninger. Det er noen mindre avvik på vindustørrelser/plassering. Uisolert hagestue på tegning fra 1998 er idag isolert stue.

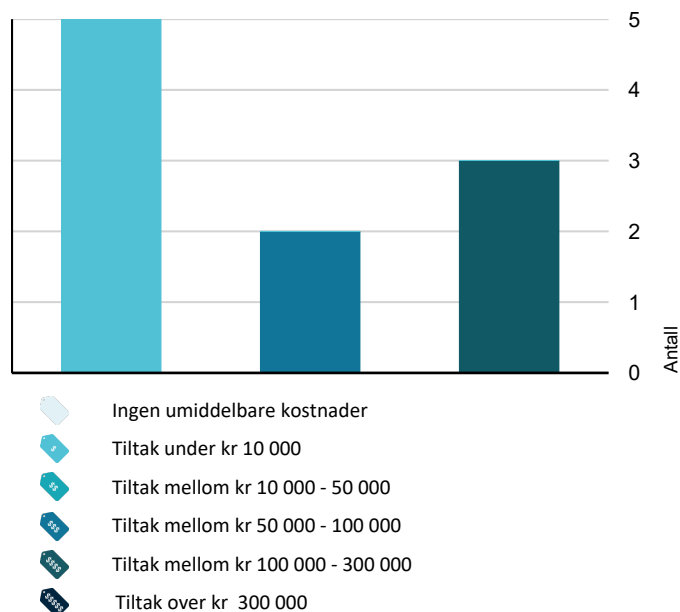
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Stuevindu 2.etg. [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Iflg. rekviert. (senere mye ombygget
80/90-tall)

Anvendelse
Bolig

Standard
Middels boligstandard, eldre våtrom.

Vedlikehold
Alminnelig

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av dobbelkrum betongtakstein fra 80-tallet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er opplyst vært en lekkasje i taket over vaskerom (synlig oppsvulmning i takessplater innefra), men dette er iflg. eier utbedret.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall renner og beslag/luftehatter. Fotbeslag på pipe. Satt en del taktrinn som snøsikring, men ikke rundt hele.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Teglpiper ser ut å være uten topphatt (har fotbeslag). På bakside er nedløp ledet bort m/rør, men enkelte på forside uten (av mindre betydning). Det er litt deformasjoner i renner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tømmer opprinnelig del og isolerte bindingsverkskonstruksjoner på tilbygde deler (isolert iht. datidens krav). Ifbm. tidligere befaring er det opplyst det er "noen svake" isolerpunkter som ytterhjørner på opprinnelig tømret del. Utvendig kledning av liggende weatherbord-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Men tildels utlektet panel på tilbyggene. Ikke funnet musebånd ved tilbygget del mot entre. Enkelte vindskier er flasset/værslitt (terrasseside).

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Noe svertesopp og tid for vask/behandling.

Tilstandsrapport



Ulufte panel- kan se ut å være utenfor en tidl. panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har salet sperrekonstruksjon. I all hovedsak gjenbygget, men et mindre loft over vaskerommet og noe tilgjengelig ved kneloft (en luke var såppas igjenspiKET at den ikke lot seg åpne befaringsdagen- ikke inspisert).

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

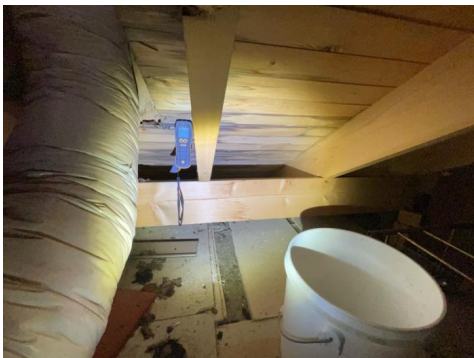
Sverteskjolder rundt luftehatt, men ikke fuktig ved måling befaringsdagen. Isolasjon tett imot undertak ved raft enkelte tilgjengelig loft. I ene kneloft er en skjolde, men ikke fuktig befaringsdagen (ukjent grunn- kan også være fra noe lagring). Litt kondensskjolder ved plast i kott motsatt side.

Det er ikke påvist noe ventilering i raft eller gessims på den midtre delen av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Begrenset lufting av takkonstruksjon kan gi kondensutfordringer og man bør undersøke dette nærmere og ved evt. omlegging av tak eller etterisoleringer bør dette vurderes.



Sverte ved luftehatt målt tørt befaringsdagen



Skjolde kneloft målt tørt befaringsdagen.



Kondensskjolder v/plastfolie kneloft.



Ingen ventilering av takkonstruksjonen kan synes.

TG 3 Stuevindu 2.etg.

2-lags isolerglassvindu fra 1991 i stue 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Råte i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer/terrassedører m/2-lags isolerglass hvor en del har utvendige sprosser. Karnapp i stue og spisestue. Påviste årstall for vinduer omtrent som ombygningsårene: 1978-1980, et fra 1991 i stue 2.etg. og fra 1997/1998 i innbygget terrasse og karnapp mot denne. 4 Velux takvinduer 2.etg. (det i soverom er nyere enn de andre)

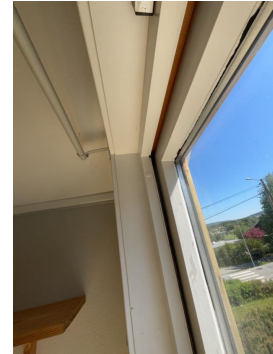
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er symptom for at 2 av takvinduene er punkterte (men vanskelig å se om smuss eller ikke). Litt råte i nedkant omrammingsbord og utv. slitasje kjøkken 2.etg. (kan ikke utelukkes punktering på eldre isolerglass) og det ene går ikke å snu samt lukker ikke mot pakning i toppen. Vinduer i 1.etg. fremstår i noe bedre forfatning, men også her en alminnelig elde og punkteringer kan ikke utelukkes (tendens til skjolder på enkelte).

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Vindu kjøkken 2.etg. stenger ikke i toppen



Utv. slitasje



Symptomer til punktering

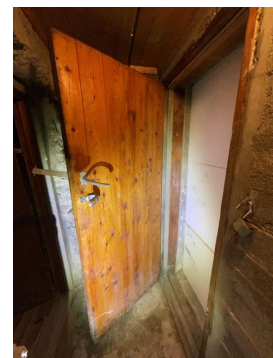


Råte i omrammingsbord mot vannbrett

TG 1 Dører

Behandlet ytterdør i tre.

Utv. kjellernedgang/trapp m/takoverbygg og kjellerlemmer (hjemmelaget borddør og mindre godt isolert- igjenoselt m/isoporplater utenifra- ble ikke funksjonsprøvd).



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt stueterrasse av beiset spaltegulv på 21m² fundamentert over betongpilarer. 80cm Rekkverk av stående form-skårede bord samt håndløper. Stikkontakt/utelampe. Manuell markise.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje intillbygget/sammenhengende med huset på 34m² BRA (36m² gulvflate) (adkomst via dobbel ståldør fra huset). Malt betonggulv og platebeslåtte vegger samt skrå/åpen himling (taksperrerkonstruksjon) som opplyses være isolert. Vinduer m/isolerglass i gavlspiss, motorisert aluminium leddport og gangdør på siden. En del lagring/begrenset innsisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gipsplater er ført helt mot gulvet og har fuktbelastning/sverte ved porthjørner.

Lecamuren er noe forvitret/oppusset utv. (nokså lav i terrenget).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Har vært fungerende, men risiko for fuktbelastning i nedkant vegg da garasjen ligger nokså lavt. Inv. kan f.eks. fuktbestandig plate monteres i nedkant.



Gipsplater er noe skjoldete/fuktbelastet



Oppusset lav mur

INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Vinylbelegg i kontor/gang. Teppebelegg i soverom. Ellers parkett (opplyst noe tykkere parkett i eldste stue).

2.etg. har vinylbelegg og parkett.

HIMLING: Trepanel, malt strie og takess.

VEGGER: Trepaneler og malte/striebelegte platekledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fukttoppsvulmning i takess etter en tidligere taklekkasje i vaskerom samt i soverom hovedplan etter lekkasje fra avløpsrør (vaskemaskinavløp) bad 2.etg. Noen riss og oppsprekninger, missfarge samt bruksslitasje (de fleste flater er eldre).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av individuelle krav (fungerer som det er).

Tilstandsrapport



Parkettslitasje



Svelling takess etter tidl. lekkasje

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontrollmålt stue 2.etg. med 2cm høydeavvik (høyest ved pipe, lavest ved knevegg/kott).

Kontrollmålt kjøkken 2.etg. som ligger på et lavere nivå med 1,8cm høydeavvik (langs gavlveggen).

Kontrollmålt gang mellom entre og kjøkken 1.etg. med 1,5cm høydeavvik.

Kontrollmålt stue med ildsteder som har 2,7cm høydeavvik (høyest ved ytterhjørne mot terrasse). Det er merkbart litt ujevnheter i gulv bl.a. i overgang tilbygg (lokal helning).

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Teglpipe med vedovn og innmuret pelletsovn (dekorativ stein rundt- ikke funksjonstestet). En vedovn i 2.etg. og en «åpen peisovn» i kjeller. Tapetkledd og flis kledd pipe fra soverom og gang vurdert ok (vil sprekke om pipe sprekker og således ikke innkledd).

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Brannplater inne i vedovnen har skader/nesten borte og en sprekke i sideplate på ovn. Vedluken mangler tettetråden. Også røykrør er løst/virker ikke å ha røykrørsinnføring/tettetråd. Vedovnen 2.etg. har også sprekker i ildfast stein. Feieluken 2.etg. har 2 rennestriper og ikke ildfast plate under. Mindre riss fra røykrørsinnføring og overgang pipe/branntavle.

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekke må skiftes.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tettetråder monteres. Ofte er det ikke deler å få til eldre "ikke-rentbrennende" ovner og ildsted kan evt. fjernes eller skiftes ut (estimat vurdert for billigste alternativ- fjerning og montering av ildfaste plater og tettetråd)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadede brannplater inv. i vedovn

Tilstandsrapport



Tettetråden mangler på vedluke



Sprekk i utv. sideplate



Sprekker i ildfast stein inv. i vedovn

TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller er grovkjeller med enkle overflater i betong/mur, men er noe møblert og benyttet som hobbyrom. Største rom har opplyst varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er litt saltutslag og forhøyninger ved fuktsøk i nedkant vegg og gulv. Dette er nokså vanlig for bygningstypen og kan i tillegg til fuktvandring i vegg skyldes kapillærsug fra grunn.

I største rommet er det panelet himling med fuktsperre/plastfolie bak- dette er avvik fra byggdetaljer (evt. fuktsperre skal være på varm side).

Konsekvens/tiltak

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

Dette er nokså vanlig og ansees ikke kritisk når det er åpne murkonstruksjoner, men bør overvåkes. (Ved f.eks. fritt eksponert vann i "gråkjeller" vurderes tiltak nødvendig)



TG 1 Kryp Kjeller

Del under opprinnelig terrasse har ventilerert ringmur i leca med kryperom/lagring via luker på nordvest-siden.

Det er ikke fuktsperre på grunn, men grunnen fremstår nokså tørr, muren er ventilerert og ikke spesielt høye verdier ved fuktmåling i stubbloftet/bjelker befaringsdagen.



TG 2 Innvendige trapper

Spesiell kjellertrapp m/ulike steinheller. Mellom hovedplanene er en tre vinkeltrapp m/teppe i trinn og rekkverk av profilerte spiler/stolper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Kun håndløper på en side. Nedre del av rekkverk til trapp 2.etg. er marginalt noe under 90cm og med noe i overkant 10cm. åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ikke dagens krav til rekkverk/håndløpere på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige heltre speildører. Skyvedør mot kjøkken. Eldre "strukturglassdør" mot kontor/gang. 2.etg. har malte heltre speildører samt glassdør mot trapp.

Vurdering av avvik:

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

Soveromsdøren 1.etg. går ikke å lukke helt i lås. Dørblad til badrom fra hovedsoverom manglet. Soveromsdør 2.etg. gikk ikke i lås lukket stilling samt dørbladet mot trapp er litt «vridd».

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vinylbelegg m/oppbrett og sluk. Vinyltapet på vegger og takess himling. Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er fuktoppsvulmning i takess etter en tidligere taklekkasje. Vegger er eldre med litt oppsprekking i hjørner/skjøt av tapeter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Svelling himlingsplater

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Det er et variabelt fall med stedvis motfall til sluk (bl.a. mot kjølerommet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Større sprekker i beleggets skjøter. Gangen med garderobeskap henger sammen med vaskerommet og har ikke oppkant eller sveiste skjøter i belegget.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet har sprekker i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk



Sprukne skjøter/sveis

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rustfritt vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre batteri og slangen til dusjhodet er tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering. Kun åpningsvinduer/dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

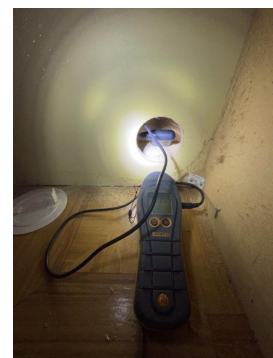
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt mot vaskekaret rfa gangen til vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Men plastfolie i konstruksjonen uten at dette vurderes ha spesiell betydning her.



1. ETASJE > BAD

Generell

Vinylbelegg m/oppbrett. Respatex baderomsplater på vegg. Gulvstående toalett. Badekar. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speilskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har takess himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplater har ikke innfugget bunnlist/tetning mot belegget som dagens byggdetaljer/monteringsveiledninger. Platene har løsning/buler ut fra vegg i nedkant langs badekarvegg og påvist plastfolie bak plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se pkt. sluk, membran og tettesjikt. Påregnelig å skifte ut platene. Det anføres at man bør være obs på plastfolie bak baderomsplater dette da det ikke skal være 2 tette sjikt (plast + innvendig tettesjikt i veggplatene). Ene side av plate skal iht. dagens monteringsanvisning være åpen for til en viss grad kunne ventilere ut evt. innestengt fukt.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk, men oppkant ved dør er skåret bort og kun ca 2cm nivåforskjell fra tettesjikt til kant ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er større sprekker i sveiseskjøten på belegget.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Se pkt. sluk, membran og tettesjikt. Påregnelig å skifte ut belegget.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og respatex-baderomsplater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

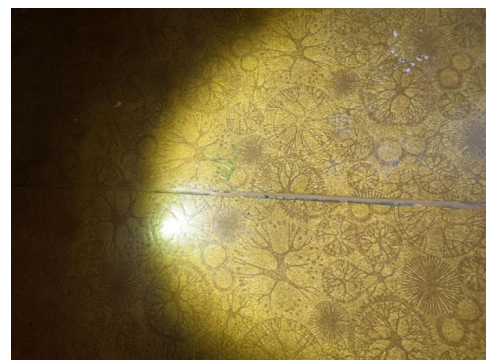
Tettesjiktet er uttett i sveiseskjøter og overgang belegget/veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Å skifte tettesjikt og sluk tilsier en total rehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Badekar. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speilskap.
Normal stand for alder, men noen mindre avskall i servant og ripe i emalje badekar.

1. ETASJE > BAD

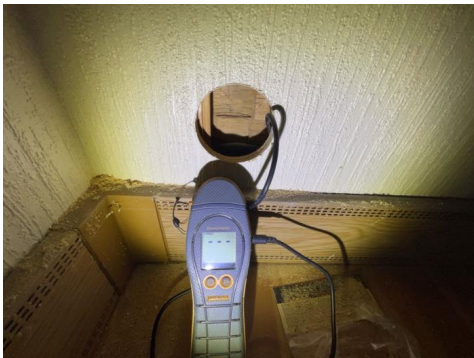
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte (fungerer, men noe svakt avtrekk).

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang/stue mot badekar, uten å påvise unormale forhold. Begrenset dybde grunnet veggtype (ser ut som plank/tømmer).



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Vinylbelegg m/oppbrett. Respatex baderomsplater på vegg. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/plastdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speilskap samt et høyskap.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplater har ikke innfugnet bunnlist/tetning mot belegg som dagens byggdetaljer/monteringsveiledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se pkt. sluk, membran og tettesjikt. Påregnelig å skifte ut platene. Det er sannsynlig plastfolie bak platene (fra samme tid som det andre badet).

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt uten fall hvor det er mulig å måle (kabinett går ikke å flytte), men oppbrett av belegg langs vegger og på terskel.

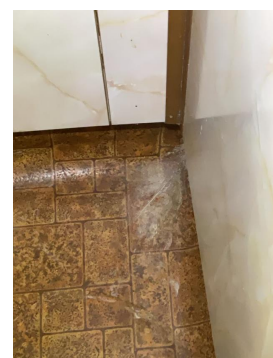
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vanskelig å inspisere hele gulvet grunnet møbleringen/kabinettet, men det er påvist litt løsnings/pløsing langs ytterkanter (stiftet i etterkant ved terskel). Små tendenser til sprekkdannelse i hjørner, men ikke funnet hull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Respatexplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk og dusjhjørne er såpass innlemmet med innredning og kabinett at det ikke går å inspisere/rengjøre skikkelig uten å demontere innredning. Sokkel forsøkt løsnet, men gikk kun på fronthjørne for en mindre glippe. Veggplater har synlig glipping/utetthet i skjøter (synlig inn til trekjerne) og ikke innfuget bunnlist i nedkant. Ikke spesiell tetting rundt rørgjennomføringer og belegg rundt toaletterør har tendens til litt oppsprekking. Tidsaspektet gjør seg gjeldende mtp. alder tettesjikt (badet er rundt 40år).

Konsekvens/tiltak

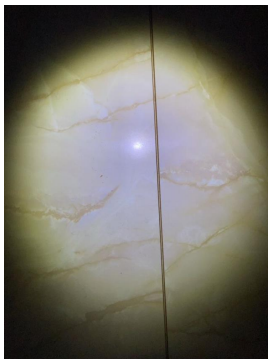
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Tettesjiktet er ikke tett iht. dagens krav selv om det er vært fungerende og kan fungere en stund til med lukket kabinett vurderes dette "utgått" mtp. alder og løsninger. Å skifte tettesjikt og sluk tilsier en total rehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ikke tilkomst til sluk



Synlig utetthet i plateskjøt dusjhjørne



Ikke spesielle tetninger rundt rør (området rundt servant til gulv er våtzone)

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/plastdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, underskap og speilskap samt et høyskap.

Vurdering av avvik:

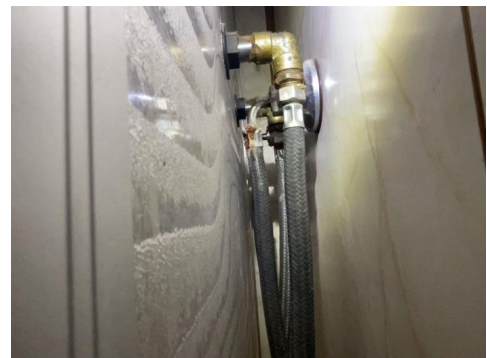
- Det er påvist skader på innredning.

Ene dusjdøren går tungt og slanger/koplinger på kabinett er irret (har hatt lekkasje- synes rennestripe inn i dusjbunn). Ene listen på front mangler på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlig å skifte med badet i sin helhet.



Irret koping på dusjhjørne



Manglende list på innredning

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via spalte under dør og veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

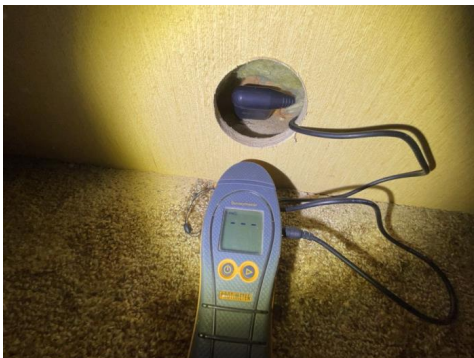


Oversiktsbilde

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusj, uten å påvise unormale forhold.



Utette rørkoplinger våtsone

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vinylbelegg m/oppbrett og MDF-smartpanel på vegger. Takess himling. Gulvstående toalett. Dusjkabinett m/glassdører og dusjgarnityr. Baderomsinnredning m/heldekkende servant, skuffer og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

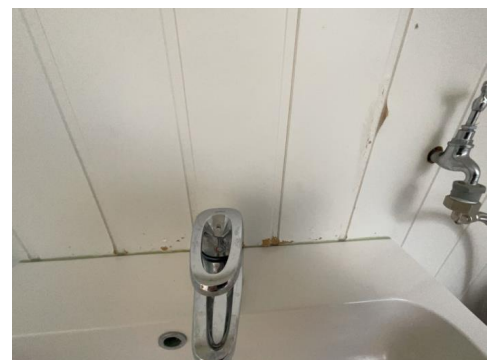
Badet er ikke oppbygget som våtrom mtp. at det ikke er sluk og MDF-panel er uegnet i våtsoner (svellinger i våtsoner som over servant og nedkant plater). Avløpene er tilkoplete rør ført på avløp (evt. vann på gulv har ikke utløp). Utette rørgjennomføringer. Noe småhull i belegg bak toalett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Sluk og tettesjikt må anlegges i våtsoner, noe som tilsier en total rehabilitering av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



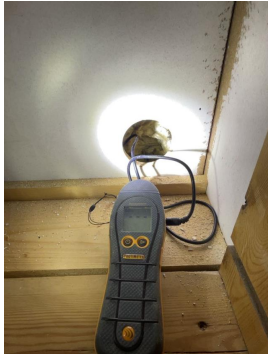
Svellinger i MDF-panel

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt bak skuffeskrog i kjøkken mot dusj, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Hestekoformet takhøy kjøkkeninnredning m/heltre profilerte fronter og folierte skrog. Heltre benkeplate, larvikitt plate ved koketopp samt rustfri plate m/doble kummer. Flisfelt mellom over- og underskap. Vitrinedører på overskap langs ene siden. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og ventilator i overskap samt micro. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

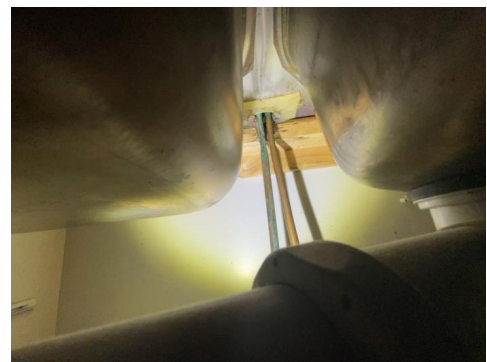
Det er lekkasje ved svingtut på blandebatteri ved åpen kran- bunnplaten har svullet og var noe fuktig ved måling. Ikke funnet lekkasje på vannlås (men hadde noen rennestriper) så muligens stammer dette fra lekkasjen på batteriet (det er en del irr på røret opp til batteri).

Naturlige bruksslitasje samt litt oppsprukken fuge mellom benk og flisfelt.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasje ved "svingtut" på blandebatteri ved åpen kran

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften mangler filter (hadde en liten ulyd).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere filter.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Rettvegg mindre malt innredning m/foierte skrog. Rustfri benkeplate m/dobbel kun. Plass for frittstående komfyr og oppvaskmaskin samt ventilator i overskap. Kitchen board over benk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er sprekk med lekkasje i avløpsbendet under kum/vannlås. Rist mangler ved bunnventil i den ene kummen og sokkel mangler på oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasje på avløpsbendet under kjøkkenkum

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator. Ukjent, men trolig går avtrekk over tak (finnes en luftehatt på taket).

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom inv. panelet m/hyller og løst belegg på gulv. Norcool kjøleagregat av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

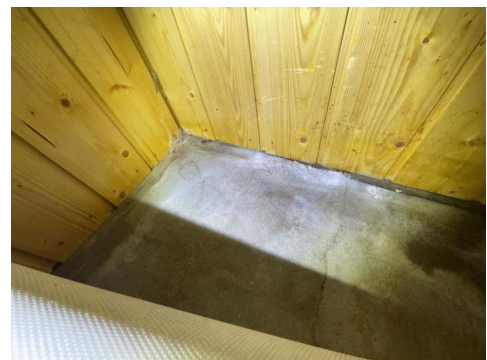
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Litt svarte rundt lampe og bryter samt langs gulvet. Langs gulvet også saltutslag (kan også skyldes noe fuktvandring fra grunn). Agregatet har rennestriper under og er eldre- ikke vært i bruk på en stund, men starter ved funksjonstest befarings. Utenifra er det også noen fuktsvellinger i veggplate ved nedkant hjørne dør; døren sitter/tetter dårlig mot karm. Kjølerom er betegnet som "risikokonstruksjon" hvor konstruksjon er viktig. Ukjent type konstruksjon, ikke "rom-i-rommet" som er en annerkjent løsning idag, men har åpenbart vært idrift/fungerende i mange år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon for utførelsen om mulig. Mtp. symptomene kan det ikke utelukkes skjulte skader. Aggregat har begrenset gjenværende levetid.



Saltutslag ved gulvet og litt skjolder i nedkant panel.



Rennestriper aggregat

Tilstandsrapport



Svelling ved dørhjørne utv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Påvist rør hovedsakelig av kobber for vann.

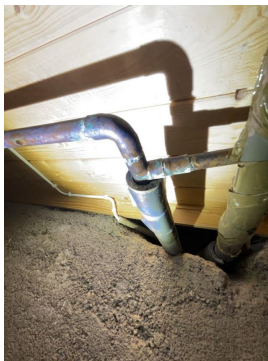
Vurdering av avvik:

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

Påvist noe irr

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, men også påvist et støpejernsrør i kjeller som ikke virker til å være ibruk (blendet). Lite synlighet av avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

194 liter VV-bereder i kjellergang fra 2023.

TG 2 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.

Sikringskap. Oppgradert el-anlegg ifbm. ombygginger. Hovedsakelig eldre automatsikringer.

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.
Ukjent. Hovedsaklig eldre automatsikringer (80-tall)
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 Påvist automatsikringer nyere enn 1999 som påviser endringer etter 1999.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Ja Enkelte moduler/kurs i skap er umerket (nummer 24-33). Overspenningsvern har slått ut (rødmarkert). Noen brytere i 1.etg. har blending med papp.

Generell kommentar

El-anlegget er av større deler eldre og udokumentert. En el-kontroll anbefales.



Blending av bryter m/papp



Blending av bryter m/papp

TG 1 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Batteridreven røykvarsler i hver etasje og 6kg pulverslukker fra 1989 1.etg. og 6kg skumslukker 2.etg. av ukjent alder.

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?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler 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 2 Drenering

Tilstandsrapport

Det er ei fuktsperre med riller (typisk 80-tall eller tidlig 90-tall) som kommer til syne på under terrasse og på hjørne ved hageheller, men kan ikke verifiseres rundt hele (går under mark ved heller) og stopper ved innerhjørne ved stue som har krypkjeller. Fremtiden av kjeller kan ikke synes/verifiseres ha fuktsperre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Stedvis synlig fuktsperre (eldre variant m/riller)

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering/kjellergulv og kjellervegger i sparesteinsbetong m/stubbloftkonstruksjon over på opprinnelig del (opplyst noe utvidet/utgravd). Tilbygget del har antatt støpt plate på mark, mens del under opprinnelig terrasse har ventilert ringmur i leca med kryperom/lagring via luker på nordvest-siden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker i skillevegger kjeller samt litt i gulv mellom rommene. Mindre riss på tilbygg av lecamur.

Sprekker bør observeres om endrer seg, men tiltak vurderes ikke nødvendig om de er stabile uten endring.



TG 2 Terrengeforhold

Nordøst-vendt hellende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Nokså flatt og panel lavt mot terreng ved helleplattung/garasje bakside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ideelt sett bør det 3m ut fra bygningen være godt fall ifra for å senke belastning av overflatevann mot muren og det bør være god avstand/luft mellom trekonstruksjon og mark. Terrenjusteringer bør vurderes.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Iht. oppstikk i kjeller er utv. avløpsrør av plast og vannledninger er av plast (PEL), men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig). Sansynlig over 25år (halvparten av forventet brukstid).

Vurdering av avvik:

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

Det er en dråpe på stengekran.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
340 m²/340 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Kjøkken, 3 Bad, 3 Stuer, 3 Soverom, 2 Kott, Entré, Kontor, Vaskerom, Kjølerom, Bod, Garasje, Spisestue, Bibliotek, Lagerrom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 650 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

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

4 650 000

Konklusjon markedsverdi

4 650 000

Markedsvurdering

En opprinnelig eldre enebolig man nesten ikke kan se idag da den ble betydelig om- og tilbygget på 80-tallet og noe på 90-tallet. Fremstår idag som en stor enebolig med en standard fra ombygningsårene hvor det er påkostet for sin tid, men eldre våtrom idag og naturlig aldersvekkelser. Integrert isolert garasje.

Opparbeidet eiendomstomt av god størrelse med fint utsyn og en sentrumsnær beliggenhet nederst i Lia på Kongsvinger.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Symrevegen 10 ,2208 KONGSVINGER 108 m ² 1952 3 sov	26-05-2024	2 990 000	2 700 000	0	2 700 000	25 000
2 Bregnevegen 9 ,2208 KONGSVINGER 190 m ² 1974 4 sov	27-10-2021	4 000 000	4 600 000	0	4 600 000	24 211
3 Prinsens gate 25 ,2208 KONGSVINGER 191 m ² 1943 4 sov	29-06-2023	5 000 000	4 600 000	0	4 600 000	24 084
4 Gamle Bæreiavegen 5A ,2208 KONGSVINGER 220 m ² 1947 4 sov	23-05-2023	4 550 000	4 800 000	0	4 800 000	21 818
5 Haralds gate 9 ,2208 KONGSVINGER 218 m ² 1950 4 sov	29-04-2021	4 500 000	4 200 000	0	4 200 000	19 266

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (avsatt av takstmann som et ca beløp) Kr. 20 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 9 000 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 4 800 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 4 200 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 200 000

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. + 1 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 000 000

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)				
2. Etasje	53			53		47	100
1. Etasje	230			230	21	3	233
Kjeller	57			57			57
SUM	340				21	50	390
SUM BRA	340						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom (ikke måleverdig), Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Kott (ikke måleverdig), Kott 2 (ikke måleverdig)		
1. Etasje	Entré/trapperom, Kontor/utgang, Vaskerom , Kjølerom , Bod , Garasje , Hall/Spisestue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bad 2, Bibliotek , Stue , Stue 2		
Kjeller	2-delt grovkjeller, Gang til utv. kjellerlem, Trapperom		

Kommentar

Gulvflate 2.etg. ink kott og trappehull er 100m². Større del av etasjen er ikke måleverdig pga. lav høyde ved skråhimlinger. S-rom er Garasje 35m²+ kjølerom 3m² + 7m² bod + trapperom kjellr 4m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens planløsning på anmeldelsestegning stemmer, men påpeker det er påtegnet en del endringer i etterkant på tilsendte tegninger. Det er noen mindre avvik på vindu-størrelser/plassering. Uisolert hagestue på tegning fra 1998 er idag isolert stue.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom 2. etg. har kun takvindu (normalt ikke rømningsvei iht. dagens byggregler).
Kjeller er gråkjeller med i overkant av 2m takhøyde og har kun et lite kjellervindu.

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	234	106

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2024	Lars Oskar Melbye	Takstingeniør
	Einar Berggren	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	29	14		0	1782.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Symreveggen 2

Hjemmelshaver

Berggren Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert boligområde i nederst del av Lia på Kongsvinger. Sentralt og gangavstand til Kongsvinger sentrum syd med forretninger, buss- og j.b.stasjon m.m. Gode kollektivforbindelser. Fin utsikt mot byen og festningen fra eiendommen.

Det er ca 93 km til Oslo, ca 64 km til Gardermoen og ca 44 km til Charlottenberg i Sverige.

Adkomstvei

Offentlig asfaltert.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert boligområde: Digerudvegen/Utsiktsvegen.

Om tomten

Stor noe skrånende nordøst-vendt eiendomstomt. Hellebelagt plass ved entre 35m² og bakside ca 75m² (noen deformasjon i heller over tid). Asfaltert gårds plass og miljøhus mot veien. Hage med plen og diverse prydbusker (som edelgran og thuja). Hekk mot veien og nabo.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	21.05.2024	Ga enkelte opplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	30.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	30.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	25.03.2020	Hentet enkelte opplysninger	Gjennomgått	7	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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WD9127>

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Rognvegen 2, 2230 SKOTTERUD

 EIDSKOG kommune

 gnr. 53, bnr. 585

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 06.06.2024

Rapportdato: 13.06.2024

Oppdragsnr.: 21702-1012

Referansenummer: OL1142

Autorisert foretak: Kongsvinger og Omegns Boligbyggelag AL

Vår ref: Peter Bekkengen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Peter Bekkengen

Uavhengig Takstingeniør

pb@kobb.no

951 70 373



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

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, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 over ett plan beliggende i et boligområde med spredt boligbebyggelse. Tomten er delvis naturtomt med naturlig synlig fjell stedvis sammen med opparbeidede arealer av plen, prydbusker og grusbelagte gangbaner og oppkjørsel.

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og med nyere innvendige og utvendige oppgraderinger. Det er omgjort åpen carport til tett garasje i senere tid. Det er også en frittstående enkel bod til hageredskap og lignende.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak belagt med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, renner og beslag i lakkert metall. Luftet stående tømmermannskledning. Innfelte downlight`s i gessimskasser. Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Kaldt luftet loft over hovedetasje. Undertak av type sutakplater. Malte vinduer med 2-lags energiglass. Malt hovedytterdør og verandadør med 2-lags glass. Malt boddør. Terrasse av impregnerte terrassebord lagt på trebjelkelag trolig fundamentert på søyler. Rekkverk av glassmoduler. Tett levegg mot øst kledd med stående kledning. Utvendig tretrapp med to trinn av impregnerte materialer mot husets bakside. Liten ett-trinns platting på mark foran hovedinngangsdør av impregnerte materialer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater for det meste av laminat. Flislagt gulv med varmekabler i gang. Vegger av dels malt trepanel og malte plater. Himlinger av trepanel og slette malte plater med innfelte downlight`s i gang og stue. Elektrisk gulvvarme i alle oppholdsrom. Malte heltre furudører og skyvedører mellom bad, soverom og stue. Malt dør med glass mot gang. Malte gerikter og utforinger. Malt profilert listverk i tak. Gulvlister av varierende typer. Skyvedørgarderobe i soverom og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Våtromsbelegg med oppbrett på vegg. Elektriske varmekabler. Malte plater på vegger. Himling av malte plater. Innredning med profilerte fronter med ett underskap, ett overskap og hyller. Laminerte benkeplater. Samlepunkt for tekniske installasjoner som vannledninger, varmtvannstank og hovedstoppekran med vannstoppventil. El-sikringskap. Hovedenhet til Flexit sentralstøvsuger.

Bad

Badet har våtromstapet på vegger. Himling av malte plater. Våtromsbelegg med oppbrett. Elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. To høyskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående klosett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Takhøy kjøkkeninnredning med kjøkkenøy mot stue. Profilerte og slette malte fronter. Vitrineskap. Ventilator over platetopp. Laminerte benkeplater. Dobbelt stålkum med ett-greps blandebatteri. Integriert kjøl/frys, komfyr med platetopp. Frittstående oppvaskmaskin. Vannstoppssystem installert i benk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i hovedsak av plast lagt i varerør fra vaskerom mot kjøkken og bad. Samlestokk og merket hovedkran på vaskerom. Avløpsrør av plast fra byggeår. Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Vannstoppventil montert i vaskerom og på kjøkken. Boligen varmes opp med elektrisk gulvvarme og panelovn. Downlight`s i stue og gang. Flexit sentralstøvsuger Sikringskap plassert i vaskerom. Hovedsikringer av type automatsikring på 40 Amp. Videre fordelt 12 kurser til boligen som sikres med automatsikringer. Elementpipe fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er bygget på betongplate støpt på grunn bestående av trolig stedlige fjellmasser.

Delvis skrånende tomt med synlig fjell rundt bygget og på tomta. Stedvis oppfylte områder trolig av grusmasser.

Grusbelagt biloppstillingsplass og gangbaner.

Veranda mot sør tilpasset mot naturlig fjell.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det omsøkt endring fra carport til garasje.

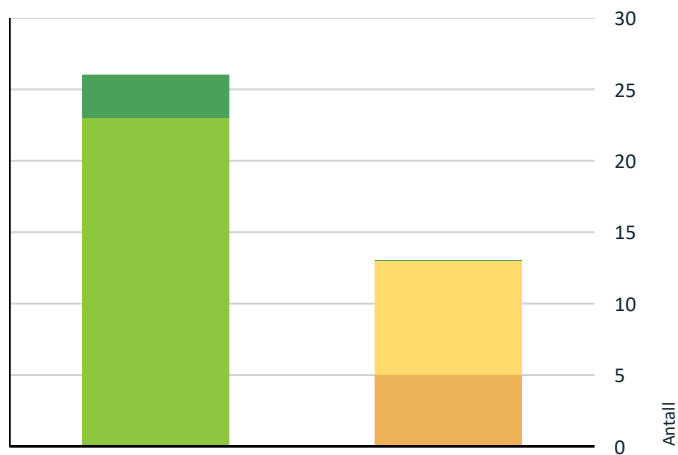
Forholdet bør undersøkes med kommunen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

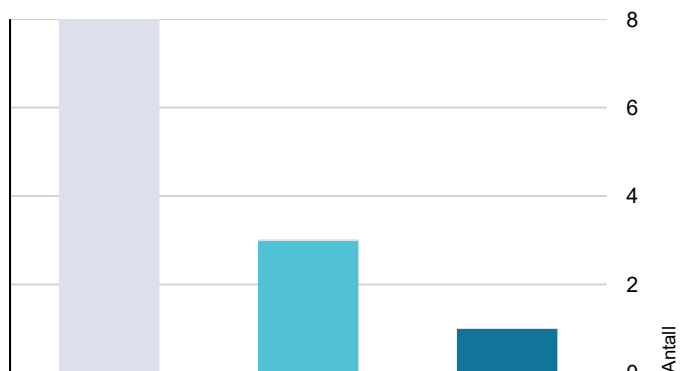
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke fremlagt 3.partsopplysninger. Det er ikke fremlagt tegninger eller andre kommunale opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Bolig > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Bolig > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Bolig > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Bolig > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Bolig > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Bolig > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Bolig > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt dusjkabinett
2021	Modernisering	Ny el-kurs til tørketrommel
2022	Modernisering	Nytt klosett

UTVENDIG

Taktekking

Taket er belagt med betongtakstein fra byggeår. Noe mosebelagt som bør fjernes. Taket er besikket fra bakkenivå da det ikke er stige tilgjengelig på befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sikkerhet skal etter forskrift vurderes etter dagens gjeldene krav til sikkerhet. TG2 gis derfor utelukkende med henvisning til dagens gjeldende byggeforskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er ikke snøfangere langs hele taksiden. Ikke krav på byggetidspunktet.



Det er ikke snøfangere langs hele taksiden. Ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Luftet stående tømmermannskledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Kaldt luftet loft over hovedetasje. Undertak av type sutaksplater.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags energiglass.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør og verandadør med 2-lags glass. Malt boddør.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnerte terrassebord lagt på trebjelkelag trolig fundamentert på søyler. Tett levegg mot øst kledd med stående kledning. Stedvis nedfelte spotlight's i terrassebord. Rekkverk av glassmoduler. Det er ikke krav til rekkverk på terrassen. Det bemerkes likevel at glassrekkverket som er montert oppå terrassedekket har noe svak innfesting og er noe vinglete. Det er ikke mulig å inspisere fundamentering/bjelkelag pga bordkledde sider og vegetasjon som hindrer tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

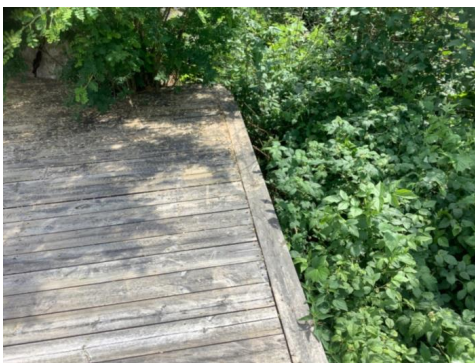
Terrassebord har stått ubehandlet over lengre tid. Det er påvist sprukne og vridde bord. Det er stedvis vegetasjon inntil og over deler av terrassen som har ført til misfarging og grønske spesielt mot fjell. Tiltak bør gjøres før det oppstår råte. Mye vegetasjon inntil terrasse vanskeliggjør tilkomst for kontroll. Det er også noe uheldig avslutning av terrassebordene mot fjell, der noen deler har for dårlig understøttelse. Det bemerkes også noe knirk. Det er ikke mulig å inspisere fundamentering/bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

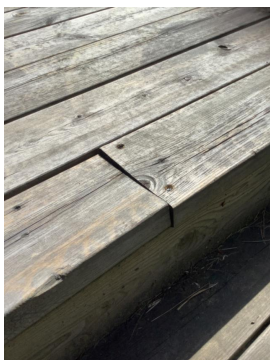
- Tiltak:

Det bør ryddes vekk vegetasjon inntil terrassen slik at man får kontrollert forholdene. Videre bør terrassebordene behandles. Estimert kostnad for stedvis reparasjon og overflatebehandling terrassegulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mye vegetasjon inntil terrassedekke.



Sprukne og vridde bord.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med to trinn av impregnerte materialer mot husets bakside. Liten ett-trinns plating på mark foran hovedinngangsdør av impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv av for det meste av laminat. Flislagt gulv i gang. Vegger av dels malt trepanel og malte plater. Himlinger av trepanel og slette malte plater med innfelte downlight's. Elektrisk gulvvarme i alle oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv i stue/kjøkken og soverom er noe ufagmessig utført. Det er påvist svikt i en langsgående laminatskjøt ved pipe. Stedvis også noen glipper i endeskjøter. Laminatgulvet er avsluttet uten overgangslister i åpninger og mangler terskellister mot dører.

Flislagt gulv i gang har også avvik ifht sprang/høydeforskjell på fliser. Det mangler avslutningslister/ev fug mot terskler.

Det er fjernet en delevegg mellom kjøkken og stue. Noe ufagmessig løsning/avslutning i himling da toppsvill sitter igjen og den er kun malt/ og fuget mot eksisterende himlinger.

Konsekvens/tiltak

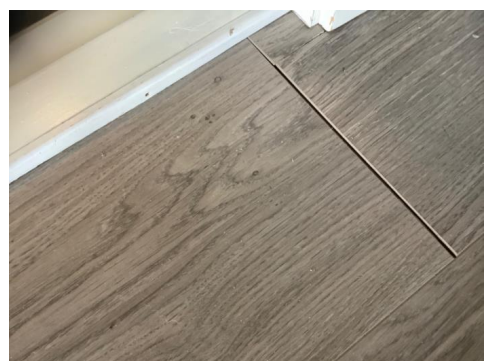
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av gulv da de fungerer med avviket, men gulvene må byttes for å oppnå et fagmessig resultat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Glipper i langsgående skjøt laminatgulv ved pipe.



Glipper i endeskjøt laminatgulv.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell/sprang mellom fliser i gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongplate på mark.

TG 2 Radon

Byggeår tilsier at det ikke er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Det er ingen ildsteder tilkoblet pipa på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige dører

Malte heltre furudører og skyvedører. Malt dør med glass mot gang.

VÅTROM

BOLIG > VASKEROM

Generell

Gulvbelegg med oppbrett på vegg. Malte plater på vegger. Himling av malte plater. Innredning med profilerte fronter med ett underskap, ett overskap og hyller. Laminerte benkeplater. Tekniske installasjoner og samlepunkt for vannledninger, varmtvannstank og hovedstoppekran med vannstoppventil. Hovedenhet til Flexit sentralstøvsuger.



Vaskerom

BOLIG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen samleskap til rør-i-rørsystem. Rørene er ført ut av vegg uten tilstrekkelig tetting for eventuell lekkasje på rør/sprut på vegger i rommet.

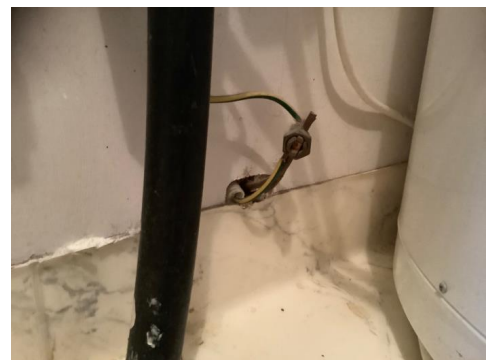
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannlekkasje og sprut på vegger i rommet kan føre til at vann renner uhindret inn i vegg.

Det anbefales ved eventuelle planer om ombygging/rehabilitering av våtrom å få etablert en løsning med vannfordelingsskap som ivaretar eventuelle lekkasjer. Rommet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Jordingskabel tatt ut av vegg. Åpent hull inn i vegg.

Tilstandsrapport



Svak løsning rørføringer inn ivergg.

BOLIG > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv. Elektriske varmekabler.

BOLIG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig klemt vinylbelegg til sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er kun fuget rundt rørgjennomføring i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørgjennomføring fuget. Ingen synlig sveiset kappe rundt rør.

BOLIG > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med profilerte fronter med ett underskap, ett overskap og hyller. Laminerte benkeplater. Opplegg for vaskemaskin. Tekniske installasjoner og samlepunkt for vannledninger, varmtvannstank og hovedstoppekran med vannstoppventil. Hovedenhet til Flexit sentralstøvsuger.

BOLIG > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk i form av veggventil på yttervegg.

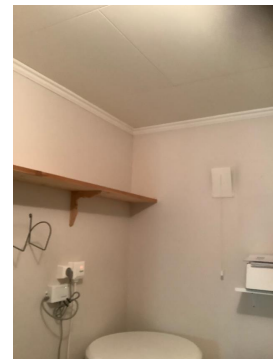
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Naturlig avtrekk vaskerom.

BOLIG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktkontroll i vegg fra kontor mot vaskerom. Det er ingen unormale verdier påvist.



Fuktkontroll fra kontor mot vaskerom.

Tilstandsrapport

BOLIG > BAD

Generell

Belegg med oppbrett. Våtromstapet på vegger. Baderomsinnredning med heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. To høyskap. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående klosett.



Bad med dusjkabinett.

BOLIG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har våtromstapet på vegger. Himling av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hull i tapet etter at tidligere installasjoner har blitt demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ved eventuell lekkasje i vannrør og sprut bak kabinett risiko for at vann trenger inn i veggplatene. Det bør sjekkes om det er flere slike hull bak kabinettet og eventuelt tette hullene med silikon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hull i vegger i våtsone etter skruer/installasjoner.



Hull i vegger i våtsone etter skruer/installasjoner.

BOLIG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med oppbrett. Elektriske varmekabler.

Det bemerkes at det er observert noe som kan se ut som limrester på gulvet. Kan muligens fjernes/vaskes bort.

BOLIG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig klemt vinylbelegg til sluk av plast.



Sluk under dusjkabinett.

BOLIG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, Gulvstående klosett, Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er påvist riss i vasken, men ingen synlige tegn til lekkasjer. Vasken fungerer med avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss i servant.



Riss i servant.

BOLIG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig avtrekk i form av veggventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er foretatt test av avtrekk i himling på bad. Det er fra byggeår installert felles avtrekksvifte på loftet, men den synes ikke være i drift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør undersøkes om avtrekksvifte på loftet er koblet ut, eller om den er defekt.

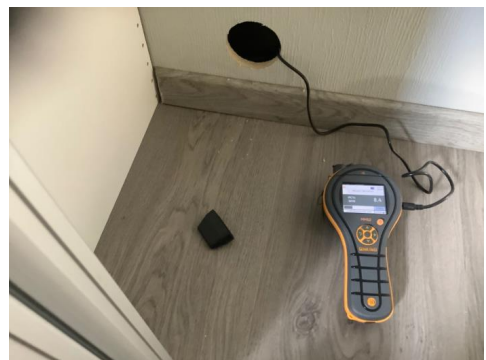


Ventilasjon i himling på bad.

BOLIG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktkontroll i vegg fra soverom mot badets våtsone. Det er ingen unormale verdier påvist.



Fuktkontroll fra soverom mot bad.

KJØKKEN

BOLIG > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning med kjøkkenøy mot stue. Profilerte og slette malte fronter. Vitrineskap. Ventilator over platetopp. Laminerte benkeplater. Dobbel stålkum med ett-greps blandebatteri. Integreert kjøl/frys, komfyr med platetopp. Frittstående oppvaskmaskin. Vannstoppssystem installert i benk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er påvist skader/mangler ved kjøkkeninnredning. Kjøkkenet fungerer med avviket. Estimert kostnad er for utbedring av skader punktvis lokalt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skader kjøkkeninnredning

Tilstandsrapport



Skader kjøkkeninnredning



Skader kjøkkeninnredning



Foring/dekkside falt ned

BOLIG > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger i hovedsak av plast lagt i varerør fra vaskerom mot kjøkken og bad. Samlestokk og merket hovedkran på vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannstoppventil montert i vaskerom og på kjøkken.

! TG 2 Varmtvannstank

200 l varmtvannstank

Vurdering av avvik:

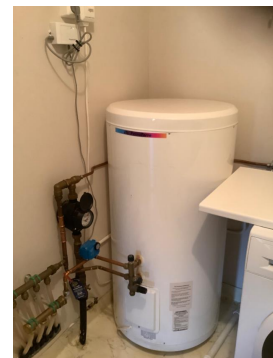
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å bytte bereder da det er risiko for plutselig lekkasje pga alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannstank fra byggeår.

! TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp med elektrisk gulvarme og panelovn. Downlight's i stue og gang. Flexit sentralstøvsuger

⚡ TG 1 Elektrisk anlegg

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

Sikringskap plassert i vaskerom.
Hovedsikringer av type automatsikring på 40 Amp.
Videre fordelt 12 kurser til boligen som sikres med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 10.03.2021
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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



⚡ TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

slukkeapparat 6 kg, melder.

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

TOMTEFORHOLD

⚡ TG 1 Drenering

Plate på mark uten kjeller.

⚡ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygget på armert betongplate isolert og støpt på mark bestående av trolig stedlige fjellmasser.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Terrenghorhold

Delvis skrånende tomt på med synlig fjell rundt bygget og på tomta.
Stedvis oppfylte områder trolig av grusmasser.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist noe fall inn mot boligen mellom bolig og utebod. Det er også noe høy grusfylling mot kledning som utgjør en risiko for at kledning for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

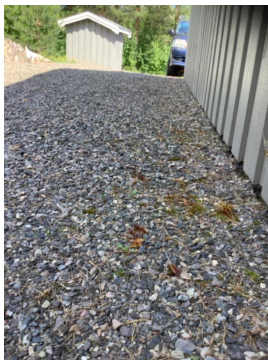
Det virker som grusmasser er noe høye mellom byggene. Det bør undersøkes hvorvidt men kan senke terrenget/grusmassene mellom bygget slik at fall inn mot bygningen unngås. Det kan være fjell som hindrer dette.

Noe høye grusmasser inn mot kledning på byggene bør fjernes slik at det ikke oppstår fuktskader på kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Der er fall inn mot husvegg.



Grus oppunder kledning.

ⓘ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det registreres hovedvannledning inn på vaskerom av plast fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Det er ingen opplysninger gitt for når carport ble bygget om til garasje.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er integrert som en del av boligen. Garasjen har innvendige overflater av malt trepanel og gulv av betongheller. Leddport med motordrift og fjernkontroll. I bakkant av garasjen er det en isolert bod som har tilkomst via garasjen.

Bod



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er ukjent, men antatt samme som bolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel uisolert bod bygget i tradisjonelt bindingsverk kledd med stående kledning. Saltakskonstruksjon av plassbygde takstoler teknet med stein.

Plassbygde boddører av tre. Trevinduer med faste karmen. Boden er delt inn i to rom til lagring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/94 m²

Enebolig: Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Kontor, Garasje, Bod, Arbeidsrom, Uinnredet loft

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myrvegen 14 ,2230 SKOTTERUD 96 m ² 1983 2 sov	19-02-2024	2 700 000	2 700 000	0	2 700 000	28 125
2 Hagebysvingen 28 ,2230 SKOTTERUD 82 m ² 1971 3 sov	21-04-2024	1 690 000	1 500 000	0	1 500 000	18 293
3 Hagebysvingen 50 ,2230 SKOTTERUD 168 m ² 1970 2 sov	12-09-2023	2 950 000	2 700 000	0	2 700 000	16 071
4 Myrvegen 9 ,2230 SKOTTERUD 161 m ² 1985 3 sov	15-02-2024	2 000 000	2 060 000	0	2 060 000	12 795

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

Forsikring	Kr.	5 888
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	0

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 600 000

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.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

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

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)				
Bolig	94	21		115	54	9	124
SUM	94	21			54	9	124
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bolig	Gang , Vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Kontor , Arbeidsrom , Uinnredet loft	Garasje , Bod	

Kommentar

Uinnredet loft i boligen har gangbart gulv til lagring som er ca 9 m2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Terrasse er avsluttet mot varierende fjellformasjoner og derav umulig å måle opp nøyaktig. Åpent areal(TBA) er derfor omtrentlig målt etter beste evne med laser avstandslaser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar

Areal av garasje med innvendig bod inngår i areal av enebolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det omsøkt endring fra carport til garasje. Forholdet bør undersøkes med kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)				
Utebod		17		17			17
SUM		17					17
SUM BRA	17						

Romfordeling

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

Kommentar

Utebod er målt til ca 17 m2.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	94	21
Garasje	0	0
Bod	0	17

Kommentar

Enebolig Bod i garasje utgjør 6m2. Garasje utgjør 15m2. Totalt utgjør dette 21m2 S-rom.

Garasje Areal av garasje med innvendig bod inngår i areal av enebolig.

Bod Utebod utgjør ca 17 m2 S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2024	Peter Bekkengen	Takstingeniør
	Jarl Ole Skaar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	53	585		0	709.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rognvegen 2

Hjemmelshaver

Skaar Jarl Ole, Skaar Wenche Aulie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Hallbekken, et veletablert boligområde sentralt på Skotterud. Barnevennlig område med nærhet til skole, barnehage, forretninger og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet hage med plen, noe "fjell i dagen", frukttrær og prydbusker. Grusbelagt biloppstillingsplass og gangbaner. Veranda mot sør tilpasset mot fjell.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplysninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 420 000	2019

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 89071352	Type	Forsikringssum	Årlig premie 5 888
Kommentar Plussforsikring med dekning for utleie.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2024	Egenerklæring gjennomgått befaringsdagen	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	06.06.2024	Innhentet eiendomsopplysninger	Gjennomgått	0	Nei
Eier	06.06.2024	Kort gjennomgang med eier før befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	06.06.2024	Fremvist	Gjennomgått	0	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. Straktiltak 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/OL1142>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Romeriksmegleren AS	Oppdragsnr.	66240021		
Adresse	Symrevegen 2				
Postnr.	2208	Sted	Kongsvinger		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Berggren Eiendom AS		
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	if	Polise/avtalenr	sp3228513		
Selger 1 Fornavn	Einar	Etternavn	Berggren / Berggren eiendom as		
Selger 2 Fornavn	Christoffer Opheim	Etternavn	Berggren / Berggren eiendom as		
Selger 3 Fornavn	Tore	Etternavn	Berggren / Berggren eiendom as		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar Vil bli utført den 22.05.2024 av takst mann

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Symreveggen 2 - Nabolaget Lia - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚏 Høgspengtvegen	2 min 🚶
Linje 741, 749	0.1 km
🚏 Kongsvinger stasjon	8 min 🚶
Linje F1, R14, 70	0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	59 min 🚗

Skoler

Marikollen skole (1-7 kl.)	26 min 🚶
291 elever, 17 klasser	1.9 km
Langeland skole (1-7 kl.)	6 min 🚗
353 elever, 23 klasser	3 km
Vennersberg skole (1-7 kl.)	7 min 🚗
324 elever, 21 klasser	3.1 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.)	20 min 🚶
96 elever, 6 klasser	1.5 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.)	25 min 🚶
545 elever, 38 klasser	1.9 km
Sentrum videregående skole	16 min 🚶
600 elever, 39 klasser	1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin...	21 min 🚶
90 elever, 3 klasser	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Tajevegen	14 min 🚶
🚗 Circle K Kongsvinger	15 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

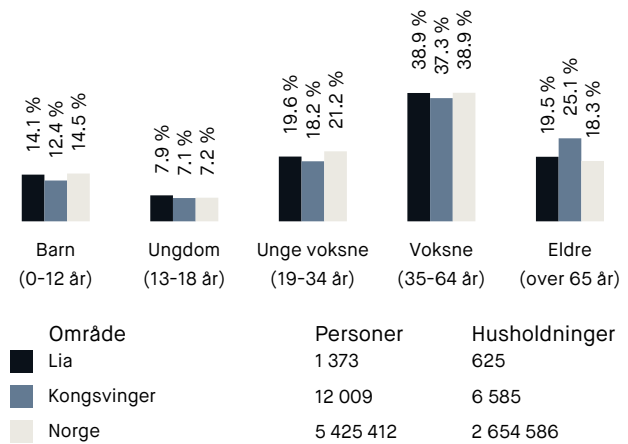
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lia barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
101 barn	1.2 km
Eskoleia Holding (0-5 år)	19 min 🚶
74 barn	1.3 km
Puttara Fus barnehage (0-5 år)	21 min 🚶
135 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Jernbanegata	9 min 🚶
Post i butikk	0.6 km
Kiwi Kongsvinger	12 min 🚶

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

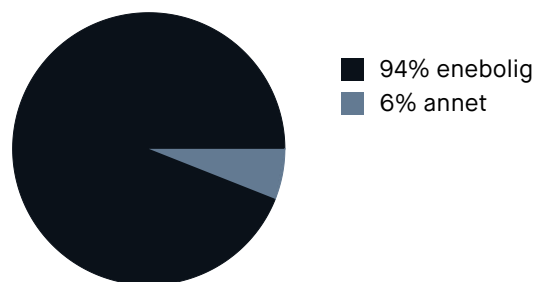
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

⚽ Digerudlia ball-løkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Puttara	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 SKY Fitness Kongsvinger	10 min	🚶
🚴 Kongsvinger Treningssenter	19 min	🚶

Boligmasse



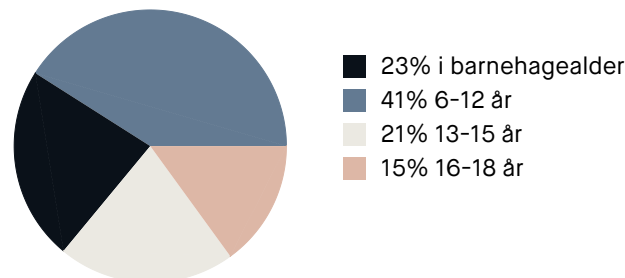
«Stille og rolig gate. Greie og høflige naboer. Lite trafikk og barnevennlig da vi bor i en blindgate.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Kongssenteret	13 min	🚶
📍 Apotek 1 Kongsvinger	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



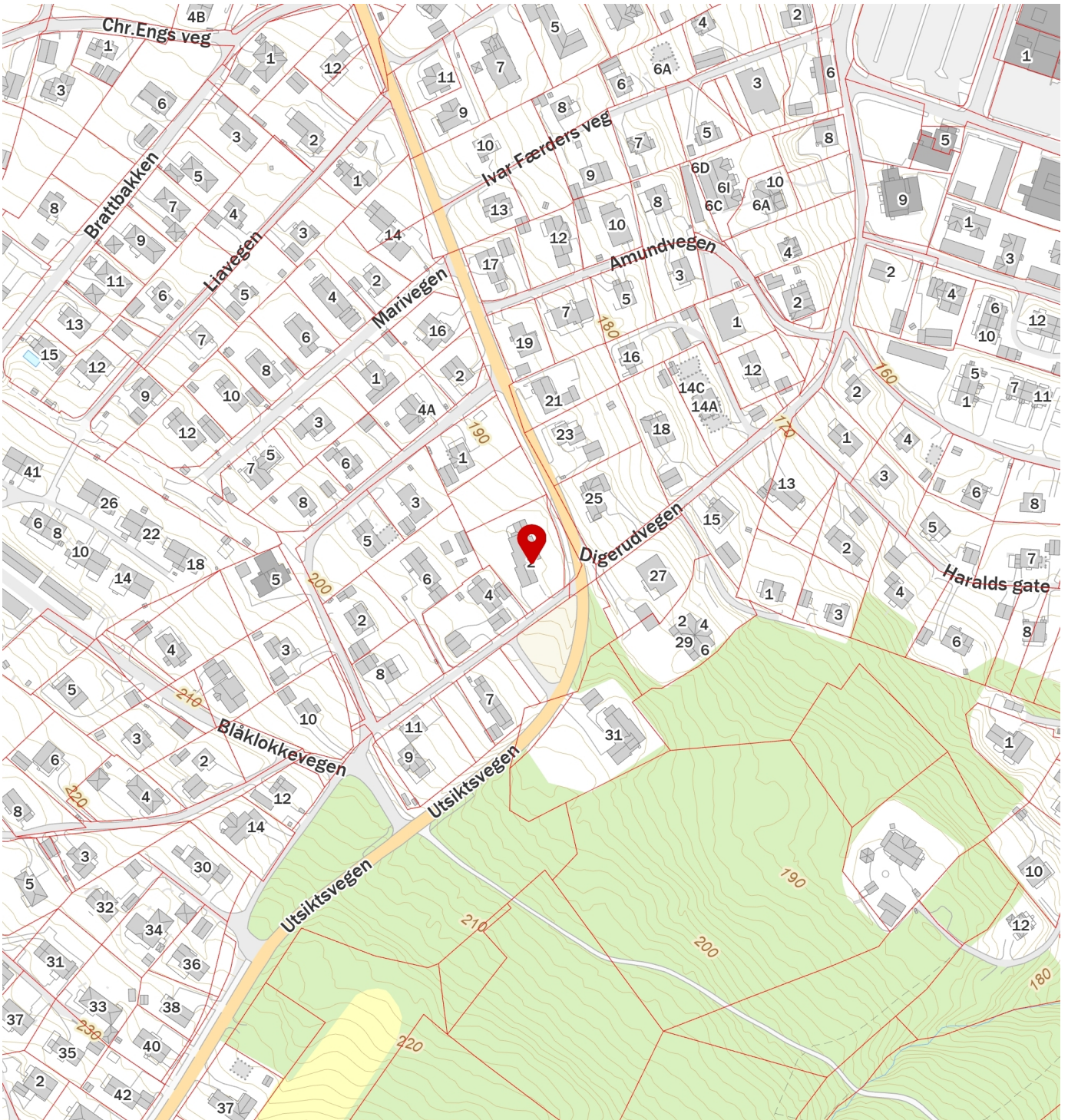
0%

50%

- Lia
- Kongsvinger
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3271055/csedtqhza>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Jo Heiki Støve

EIENDOMSMEGLER

91 86 26 84

jhs@eie.no

EIE Kongsvinger

Premium rådgivning

EIE Kongsvinger

Møt en eiendomsmegler på Kongsvinger med høy lokal kunnskap på Innlandet og Romerike.

Vi i EIE Kongsvinger kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no