

Velkommen til

Parkvegen 22, 2212 Kongsvinger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Parkvegen 22,
2212 Kongsvinger

Eldre sentrumsbolig over to plan | Romslig tomt med hage | Kjøkken og bad på begge plan | Stort potensial

Velkommen til Parkvegen 22! Boligeiendom med opprinnelse fra 1924, og med tilbygg fra ca 1960. Boligen er på 2 plan, med kjøkken og bad i begge etasjer, og til sammen 7 innredede soverom. Kjeller og loft i tillegg. Meget sentralt, med alt innen gangavstand, samtidig som eiendommen har en romslig tomt med hage. Det er behov for oppgradering.

I første etasje byr boligen på entré og gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og 4 soverom. Oppholdsrommene har bevarte eldre tregulv, og de mange vindusflatene slipper inn godt med naturlig dagslys. Det er installert varmepumpe i første etasje. Vinterhage med adkomst fra stua.
Andre etasje inneholder trapperom, gang, gang/garderobe og 3 soverom, hvorav ett har videre adkomst til vinterhage, og fint kan innredes som stue.

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Camilla Bergh Brustad
eiendomsmegler
Tlf: 416 44 048
E-post: camilla.brustad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger	kr	71 090
Total pris inkl. omkostninger	kr	2 871 090

BRA Total/BRA-i	236/236 m²
Antall soverom	7
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1924
Energikarakter	G, farge: Oransje



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Parkvegen 22, 2212 KONGSVINGER

Registerbetegnelse
Gnr. 73, bnr. 200, ideell andel 1/1
i Kongsvinger kommune.

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til i Midtbyen i Kongsvinger, i et område preget av eldre boliger og næringsbygg. Her bor du midt i bykjernen, med alle daglige servicetilbud i umiddelbar nærhet. Kongssenteret, med et bredt utvalg av forretninger, apotek og spisesteder, ligger en kort spasertur unna. I sentrum finner du også kulturtilbud som Rådhus-Teatret med kino, samt hyggelige kaféer og restauranter.

Byen byr dessuten på fine turmuligheter opp til Øvrebyen, med sitt historiske preg, og videre opp til Kongsvinger festning og stiene i skog og mark. Populære utfartssteder som Bæreia, med badeplass, og Liermoen, med golfbane, ligger en kort kjøretur unna.

Kollektivforbindelsene er gode med bussholdeplass ved Kongsvinger rådhus en kort spasertur unna, som betjener en rekke busslinjer. Kongsvinger stasjon nås på rundt ti minutters gange eller en kort sykkeltur. Herfra er det timesavganger mot Oslo S og Asker, samt daglige avganger over svenskegrensen. Bilturen til Oslo lufthavn Gardermoen tar omtrent en time.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 236 m²
BRA totalt: 236 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 64 m² Uinnredede kjellerrom

1. etasje
BRA-i: 104 m² Entré, gang, mellomstue, stue, vindfang, bad, kjøkken, mellomgang, fire soverom

2. etasje
BRA-i: 68 m² Trapperom, gang foran bad, mellomgang, kjøkken, bad, tre soverom, rom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
12 m² Inngangsparti, altan

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
BRA-i er ført etter arealopplysninger fra Ambita/matrikkel samt egen oppmåling. TBA ved inngangspartiet er avrundet til ca. 4 m², og altanen er målt til ca 8 m².

Antall soverom
7

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
2

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.10.2026.

Bygning:
Eldre enebolig over to hovedetasjer og kjeller. Yttervegger i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskiller er kontrollert med stikkprøvemålinger av gulvnivå i tilgjengelige rom; konstruksjonsoppbygningen er ikke dokumentert. Kjelleren består av uinnredede rom med betonggulv og åpne betong-/murvegger. Bygningen har grunnmur av støpt betong. Fundamenteringen er ikke dokumentert og var ikke tilgjengelig for kontroll. Byggegrunnen er ikke dokumentert.

Tak:
Taktekking består av betongtakstein, samt takbelegg/duk på en lavere del. Takkonstruksjonen er utført i tre med synlige sperrer og bordtak i tilgjengelige loftsarealer. Takrenner, nedløp og skorstein over tak er visuelt kontrollert fra terrengnivå. Taknedløp er ført ned til terreng ved grunnmuren.

Pipe/Ildsted:
Ildsted er montert ved pipe. Plate av ubrennbart materiale foran ildstedet har utilstrekkelig utstrekning, og det er åpning mot brennbart gulvmateriale. Ved undersøkelse av hemsetasjen ble det registrert tydelige rennemerker og misfarging på pipeløpet, også under pipeluken.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer av varierende alder. Enkelte vinduer er merket 2015. Det er registrert værslitasje, og minst én isolerglassrute er punktert.

Dører:
Ytterdører i treverk. Entrédør og balkongdør er visuelt kontrollert. Boligen har innvendige tredører med varierende overflatebehandling og utførelse. Dørene er funksjonsprøvd ved stikkprøver. Ett soverom i 2. etasje har dør direkte ut på takflate uten tilfredsstillende rekkverk eller fallsikring. Døren var midlertidig sperret med bord ved befaringen.

Trapper/adkomst:
Utvendig tretrapp fra balkong/veranda er i svært dårlig stand. Trappen har skadde trekomponenter og mangler tilfredsstillende rekkverk og fallsikring. Boligen har bratt innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen mangler håndløper på minst én side, rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm, og trinnforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.

Balkong/terrasse:
Balkong/veranda i 2. etasje er målt til ca. 8–9 m². Rekkverket er ca. 81 cm høyt og har klatrevennlig utførelse. Tilhørende utvendig trapp er i svært dårlig stand og mangler tilfredsstillende fallsikring.

VVS-installasjoner:
Synlige vannledninger består av kobberrør og enkelte plastledninger. Hovedinntak i plast går til vannmåler, videre med kobberrør. Enkelte ledninger i kjeller var frakoblet. Skjulte føringer og samlet teknisk tilstand ble ikke kontrollert. Synlige avløpsrør i kjeller omfatter eldre støpejernsrør. Skjulte rørføringer, lufting og samlet funksjon ble ikke kontrollert. Varmtvannsbereder av fabrikat OSO er plassert i kjeller. Volum og produksjonsår ble ikke fastslått. Berederen har fast elektrisk tilkobling. Synlige rørtilkoblinger ble visuelt undersøkt uten at det ble registrert lekkasje.

Ventilasjon:
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via bygningsmessige åpninger og åpningsbare vinduer, supplert med lokale avtrekksløsninger på våtrom og kjøkken. Luftmengder og samlet kapasitet er ikke målt. Bad i 1. etasje har elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør. Bad i 2.

etasje har mekanisk avtrekk som starter sammen med lyset. Kjøkken i 1. etasje har ventilator over kokesonen. Kjøkken i 2. etasje har montert kjøkkenventilator over kokesonen.

Tekniske detaljer:
Det er registrert luft-til-luft-varmepumpe med innedeler i 1. etasje og utvendig aggregat. Anleggets alder, servicehistorikk og kapasitet er ikke dokumentert. Boligen har elektriske panelovner som supplerende oppvarming. Ovnene ble kun visuelt kontrollert, og funksjon og effekt er ikke nærmere undersøkt. Det ble observert flere røykvarslere og håndslokkere i boligen. Enkelte røykvarslere var demontert. Funksjon og dekningsgrad er ikke fullstendig kontrollert.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget har både eldre og nyere synlige komponenter. Sikringsskapet i hemsetasjen har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. Skapet ble besiktiget ved supplerende undersøkelse. Det foreligger ikke opplysninger om siste el- tilsyn, full rehabilitering eller samsvarserklæringer for utførte arbeider. Kontrollen er begrenset til en enkel visuell gjennomgang, da takstmannen ikke er elektrofagkyndig.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Lekkasjepunkter må lokaliseres og utbedres snarest. Skadde områder må åpnes for kontroll av skadeomfang og bærende konstruksjoner. Vanninntrenging og råte kan svekke treverkets bæreevne og føre til videre skadeutvikling. Råteskadet treverk og ødelagte overflater må utbedres eller skiftes. Konstruksjonene må tørkes og kontrolleres før lukking. TG3 er satt på grunn av påviste lekkasjespor, råteskader og behov for omfattende utbedring. I hemsetasjen er himlingsplater og veggoverflater stedvis sterkt fuktskadet, med løsnet og nedbrutt overflatemateriale. Det er ikke avklart om lekkasjen fortsatt er aktiv eller hvor langt skadene strekker seg i skjulte deler av konstruksjonen.

- Utvendige trapper | Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk. Manglende rekkverk gir høy fallrisiko. Rekkverk og tilfredsstillende fallsikring må etableres før trappen brukes. Trappen er vanskelig og utrygg å bruke. Trappeløpet må bygges om med sikre trinn og god ganglinje. Skadde trekomponenter og innfestinger må skiftes eller forsterkes som del av en samlet ombygging. Samlet gir manglende rekkverk, dårlig funksjon og omfattende skader en høy fallrisiko. Trappen bør avsperres frem til den er bygget om.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Brennbart gulvmateriale må sikres med dokumentert ubrennbar plate eller annen godkjent løsning før videre bruk. Det må monteres dokumentert ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning foran og under ildstedet før videre bruk. Utilstrekkelig beskyttelse av brennbart gulv ved ildstedet gir økt brannrisiko. Ildstedet bør ikke brukes før avviket er utbedret og løsningen er kontrollert. Rennemerkene på pipeløpet i hemsetasjen viser tidligere væskebelastning. Årsaken er ikke nærmere avklart. Pipeløpet, luken og tilslutningene må undersøkes av kvalifisert fagperson. Takgjennomføring og beslag rundt pipen må kontrolleres som del av undersøkelsen av taklekkasjen. Glåmdal brannvesens registerutskrift datert 09.10.2026 oppgir siste tilsyn 19.02.2018 og siste feiing 10.09.2014, uten registrerte avvik eller anmerkninger. Utskriften oppgir ingen registrerte ildsteder, selv om ildsted ble påvist ved befaringen. Registeropplysningene dokumenterer derfor ikke dagens anlegg eller

at dagens løsning er uten avvik. Registreringen må avklares med brannvesenet.

- Rom under terreng | For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. Fuktinntrengingen kan gi videre nedbrytning av mur- og gulvoverflater og dårligere inneklima. Årsaken må utredes, og utvendig fuktsikring, drenering og nødvendige innvendige tiltak må vurderes samlet. Fuktindikasjonen viser vedvarende fuktbelastning. Årsaken må avklares og fuktbelastningen reduseres før overflater utbedres. Skadde overflater må først utbedres etter at fuktkilden er avklart og redusert. Omfanget må kontrolleres ved videre undersøkelser. Synlig fuktinntrenging, fuktindikasjon på betonggulv og mur samt skadede overflater viser vesentlig fuktbelastning. Årsak og omfang må avklares sammen med drenering og utvendig fuktsikring før varig utbedring.

- Bad 1. etasje - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Full renovering av våtrommet med dokumentert tettesjikt, sluktilslutning, fall og sikre gjennomføringer må påregnes. Dusjing skjer i dusjkabinett, som begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger. Direkte vannbelastning på rommets gulv og vegger bør unngås. Kabinettet utbedrer ikke de registrerte svakhetene i våtrommets tettefunksjon. Utette skjøter i gulvbelegget, manglende fall og mangelfulle eller udokumenterte tilslutninger gir risiko for vanninntrenging og skjulte fuktskader. Det ble ikke registrert synlig lekkasje fra sanitærutstyret ved den visuelle kontrollen. Dette dokumenterer ikke at våtrommets tettesjikt er tett. Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen, men gir ingen garanti mot lekkasjer eller skjulte skader. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt ved hulltaking. TG3 og behovet for full renovering opprettholdes på grunnlag av de registrerte avvikene.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Manglende fall gir risiko for vannansamling og fuktbelastning på skjøter og gjennomføringer. Gulvet må bygges om med tilfredsstillende fall ved renovering. Eventuelt lekkasjevann kan bli stående på gulvet og belaste utette skjøter. Fall og sikker avrenning til sluk må etableres ved renovering. Utette skjøter kan føre vann ned i gulvkonstruksjonen. Belegget må skiftes, og underlaget må kontrolleres når gulvet åpnes. Gulvet er tilnærmet flatt, og lekkasjevann kan bli stående uten å ledes til sluk. Skjøter i belegget fremstår ikke lenger tette. Oppkanten ved terskel reduserer risikoen for at vann renner ut av rommet, men kompenserer ikke for manglende fall og utette skjøter. Våtrommet må renoveres som en samlet løsning.

- Bad 1. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Utette overganger kan føre vann inn i konstruksjonen. Gjennomføringer og skjøter må etableres på nytt som del av totalrenovering. Mangelfull tetting ved gjennomføringer gir fare for skjulte fuktskader. Gjennomføringene må bygges om med dokumentert tettesjikt. Svekket tettefunksjon gir risiko for vanninntrenging og skjulte skader. Våtrommet må totalrenoveres. Tettesjiktet oppfyller ikke forventet tettefunksjon. Hele våtrommet må bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger. Utette skjøter i vinylbelegget og mangelfull tetting ved gulvgjennomføringer viser at tettefunksjonen er svekket. Sluktilslutning og øvrig oppbygning er ikke dokumentert.

- Bad 2. etasje - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Full renovering av våtrommet med dokumentert tettesjikt, sluktilslutning, fall og sikre gjennomføringer må påregnes. Dusjing skjer i dusjkabinett, som begrenser direkte

vannbelastning på gulv og vegger. Direkte vannbelastning på rommets gulv og vegger bør unngås. Kabinettet utbedrer ikke de registrerte svakhetene i våtrommets tettefunksjon. Utette skjøter i gulvbelegget, manglende fall og mangelfulle eller udokumenterte tilslutninger gir risiko for vanninntrenging og skjulte fuktskader. Det ble ikke registrert synlig lekkasje fra sanitærutstyret ved den visuelle kontrollen. Dette dokumenterer ikke at våtrommets tettesjikt er tett. Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen, men gir ingen garanti mot lekkasjer eller skjulte skader. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt ved hulltaking. TG3 og behovet for full renovering opprettholdes på grunnlag av de registrerte avvikene.

- Bad 2. etasje - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Gulvet er tilnærmet flatt og har lite eller ikke målbart fall mot dusjkabinettet. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen har ikke sikker avrenning til sluk. Fallforholdene må utbedres som del av den samlede renoveringen av våtrommet.

- Bad 2. etasje - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Utette overganger kan føre vann inn i konstruksjonen. Gjennomføringer og skjøter må etableres på nytt som del av totalrenovering. Mangelfull tetting ved gjennomføringer gir fare for skjulte fuktskader. Gjennomføringene må bygges om med dokumentert tettesjikt. Svekket tettefunksjon gir risiko for vanninntrenging og skjulte skader. Våtrommet må totalrenoveres. Tettesjiktet oppfyller ikke forventet tettefunksjon. Hele våtrommet må bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger. Utette skjøter i vinylbelegget og mangelfull tetting ved gulvgjennomføringer viser at tettefunksjonen er svekket. Sluktilslutning og øvrig oppbygning er ikke dokumentert.

- Kjøkken 1. etasje - Overflater og innredning | Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Innredningen har omfattende slitasje og mangler som krever utbedring. Full utskifting må påregnes som del av en samlet oppgradering. Kjøkkenet kan fortsatt brukes; vurderingen innebærer ikke at alle kjøkkenfunksjoner er ute av drift. TG3 er satt på grunnlag av den samlede tilstanden med stor slitasje på flere fronter, skjevheter og én manglende front. Innredningen er dermed ikke komplett. Vurderingen gjelder skadene og manglene ved innredningen og behovet for omfattende utbedring, ikke at kjøkkenet er helt ubrukbart. Kjøkkenet kan fortsatt brukes, men full utskifting må påregnes. Vannstoppsystem og komfyrvakt ble ikke påvist. Installasjonsår er ikke dokumentert, og det er derfor ikke avklart hvilke krav som gjaldt ved etableringen. Lekkasjesikring og komfyrvakt må vurderes ved oppgradering.

- Kjøkken 1. etasje - Avtrekk | Det er manglende eller defekt avtrekk. Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon. Ventilatoren startet ikke ved funksjonsprøving. Anlegget må kontrolleres og repareres eller skiftes slik at kjøkkenet får fungerende avtrekk.

- Fuktsikring og drenering | Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag). Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser. Omfattende fuktinntrengning og fuktskader kan føre til betydelig nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler. Det er registrert vanninntrenging, forhøyede fuktutslag på kjellergulv og salt-/kalkutfellinger flere steder. Forholdene viser manglende funksjon i fuktsikring og drenering. Omfang og fuktkilde må avklares, og utvendig fuktsikring og drenering må etableres eller fornyes. Skadede overflater og konstruksjonsdeler må repareres etter at fuktkilden er stanset.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav. Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Det mangler tilfredsstillende taksikkerhet for feier, og takvann er ikke ledet tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Stigetrinn og plattform må etableres etter krav fra feiervesenet. Nedløp må forlenges eller tilkobles egnet løsning slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

- Yttervegger | Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner. Det er registrert spredte råte- og slitasjeskader i kledningen, vegetasjon tett inntil fasaden og åpning ved overgang mot grunnmur. Råteskadet kledning må skiftes, fasadene vaskes og overflatebehandles, og vegetasjon fjernes for å redusere videre fuktbelastning og nedbrytning.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Den punkterte isolerglassruten må skiftes for å gjenopprette isolasjonsevne og klart utsyn. Værslitte karmer og treverk må vedlikeholdes og lokale skader utbedres for å begrense videre nedbrytning. Én punktert isolerglassrute og værslitte trekarmer gir redusert funksjon og vedlikeholdsbehov. Omfanget av utskifting må vurderes vindu for vindu.

- Ytterdører | Entrédøren har værslitasje og slitasjemerker utover normal slitasjegrad. Det må foretas lokal utbedring. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Entrédøren har værslitasje og slitasjemerker. Lokal utbedring og overflatebehandling må utføres, og skadet treverk skiftes ved behov.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Skadde deler på balkong og tilhørende trapp må undersøkes nærmere og skadde trekomponenter skiftes. Klatrevennlig utforming øker fallrisikoen, særlig for barn. Rekkverket må bygges om til sikker utførelse. Rekkverkshøyden på ca. 81 cm gir utilstrekkelig fallsikring. Rekkverket må forhøyes til tilfredsstillende nivå. Lavt og klatrevennlig rekkverk samt skader på balkong og tilhørende trapp gir vesentlig fallrisiko. Bruk bør begrenses til rekkverk, trapp og fallsikring er bygget om.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Skadestedene må undersøkes nærmere før gulvbelegget repareres eller fornyes. Tilstanden i underliggende konstruksjon må avklares ved nærmere undersøkelse av skadestedet. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Det er registrert betydelig slitasje, bruksmerker og lokale skader i gulvoverflatene. Gulvbelegg har lokale oppbulinger. Årsaken til oppbulingene og tilstanden i underliggende konstruksjon er ikke avklart. Skadestedene må undersøkes nærmere før overflatene repareres eller fornyes.

- Overflater - vegger og himlinger | Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Himlingens innfesting må kontrolleres og utbedres. Løs kledning kan falle ned og må sikres. Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer. Det anbefales å avdekke og utbedre bakenforliggende kilde samt reparere eller skifte ut skadet overflate. Det er registrert lokale overflateskader og en himling med tydelig nedbøyning og svak innfesting. Innfestingen må kontrolleres og utbedres før overflatene istandsettes. Ved befaring av hemsetasjen ble det også registrert omfattende lekkasjespor og skadet himlingskledning. Påviste lekkasje- og råteskader i takkonstruksjonen er vurdert til TG3 under Takkonstruksjon/Loft. Årsak og skadeomfang må avklares og utbedres før skadet himlingskledning repareres eller skiftes.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet. Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Det ble målt lokal høydeforskjell på cirka 20 mm over en strekning under 2 meter. I et annet rom ble det registrert cirka 10 mm avvik. Forholdet påvirker komfort og overflateutførelse. Utviklingen bør følges, og nærmere undersøkelse anbefales dersom det oppstår nye bevegelser eller skader.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene. Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Enkelte dører må justeres. Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene. Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov. Lokal utbedring må påregnes. Enkelte dører har justeringsbehov og slitasjemerker utover forventet nivå. Dører må justeres og vedlikeholdes lokalt, og utskifting må vurderes der funksjonen ikke kan gjenopprettes.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er registrert mangelfull sikring mot skadedyr ved enkelte åpninger og overganger. Takstmann anbefaler montering av musebust og insektnett. Mangelfull sikring gir økt risiko for at mus og andre skadedyr kan ta seg inn i bygningen. Det ble ikke registrert åpenbare spor ved den visuelle kontrollen av tilgjengelige områder. Aktuelle inngangsmuligheter bør tettes med egnet skadedyrsikring.

- Bad 1. etasje - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad 1. etasje - Overflater, vegger og himling | Det er registrert åpninger og hull i veggoverflaten som ikke er tettet. Utette åpninger kan gi fuktbelastning i veggkonstruksjonen. Hull og gjennomføringer må tettes med en våtromsegnet løsning. Åpningene reduserer overflatens motstand mot fuktbelastning. Hull og gjennomføringer må tettes med egnet løsning. På grunn av våtrommets alder og samlede tilstand må full oppgradering påregnes.

- Bad 1. etasje - Sanitærutstyr og innredning | Mer enn halvparten av forventet levetid har passert for utstyret. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden utstyret fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-utstyr.

- Bad 2. etasje - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad 2. etasje - Overflater, vegger og himling | TG2 settes pga. alder da mer enn halvparten av forventet levetid har passert. Ingen umiddelbar kostnad settes for punktet alene.

- Bad 2. etasje - Sanitærutstyr og innredning | Mer enn halvparten av forventet levetid har passert for utstyret. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden utstyret fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-utstyr.

- Bad 2. etasje - Ventilasjon | Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. Viften ga tydelig støy ved oppstart. Luftmengde ble ikke målt. Avtrekket bør kontrolleres og ved behov renses, justeres eller skiftes.

- Kjøkken 2. etasje - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen har betydelig slitasje på flere fronter og skjevheter som krever justering. Det mangler ikke fronter. Fronter og hengsler bør justeres. Slitte eller skadde deler bør utbedres eller skiftes. Mer omfattende fornyelse kan

vurderes ut fra innredningens samlede tilstand og ønsket standard. TG2 er satt på grunnlag av betydelig slitasje på flere fronter og skjevheter i innredningen. Det mangler ikke fronter. Kjøkkenet fremstår fortsatt brukbart, og registrerte avvik tilsier vedlikehold, justering og utbedring fremfor krav om umiddelbar full utskifting. Vannstoppsystem og komfyrvakt ble ikke påvist. Installasjonsår er ikke dokumentert, og det er derfor ikke avklart hvilke krav som gjaldt ved etableringen. Lekkasjesikring og komfyrvakt må vurderes ved oppgradering.

- Kjøkken 2. etasje - Avtrekk | Ventilatorens funksjon og avkastvei er ikke dokumentert eller endelig avklart. Funksjon og avkastvei bør kontrolleres. Ventilatoren må ved behov rengjøres, repareres eller skiftes, og avtrekksluft bør føres til friluft med egnet kanal. Manglende avklaring av funksjon og avkastvei gir usikkerhet om ventilatoren fjerner matos og fukt tilfredsstillende. Forholdet er vurdert til TG2 og bør avklares før videre bruk.

- Innvendige vannledninger | Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gamle vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader. Synlige vannledninger består av en kombinasjon av kobber og plast. Alder og dokumentasjon er ukjent. Det ble ikke registrert synlig lekkasje ved den visuelle kontrollen, men eldre rørdeler har usikker restlevetid og bør følges opp.

- Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet. Støpejernsrørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og har usikker restlevetid. Utskifting eller oppgradering bør planlegges, særlig i forbindelse med renovering av våtrom. Skjulte rør og samlet funksjon må undersøkes nærmere før tiltak detaljprosjekteres.

- Ventilasjon | Ventilasjonsløsningen er enkel, og tilfredsstillende tilluft og avtrekkskapasitet er ikke dokumentert. Avtrekket på bad i 2. etasje støyer, og avtrekksviften på bad i 1. etasje ble ikke funksjonstestet. Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, lukt og redusert inneklima. Avtrekkene bør funksjonskontrolleres, og det bør sikres tilstrekkelig tilluft og avtrekk i rom med fukt- og luktbelastning. Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig ventilasjon med lokale avtrekk. Kapasitet og luftutskifting er ikke dokumentert. De registrerte begrensningene gir behov for nærmere kontroll og vedlikehold av avtrekksløsningene.

- Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Servicehistorikk er ikke fremlagt, og anleggets alder er ukjent. Regelmessig rengjøring og service anbefales for å sikre funksjon og energieffektiv drift. Fagkyndig kontroll må gjennomføres dersom funksjon eller kapasitet er utilfredsstillende.

- Varmtvannsbereder/tank | Det kan se ut som det er behov for å montere ekspansjonskar til varmtvannsberederen, dette må undersøkes av sakkyndig rørlegger. Videre undersøkelser av sakkyndig anbefales.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert lokale avskallinger og fuktpåvirkning på grunnmurens overflater. Fuktpåvirkning og avskallinger kan gi videre nedbrytning av overflatene. Fuktkilden må reduseres før løse partier fjernes og murflatene repareres med egnede materialer. Det ble ikke registrert tydelige setningsskader eller store konstruktive sprekker ved den visuelle kontrollen. Lokale avskallinger og fuktpåvirkning må ses i sammenheng med mangelfull drenering og registrert fuktinntrenging i kjelleren.

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Terrenget må justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, og tiltaket må ses sammen med drenering og utvendig fuktsikring. Mangelfullt fall fra grunnmuren øker fuktbelastningen. Dette må vurderes sammen med registrert fuktinntrenging i kjeller.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet. Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Ytterligere undersøkelser anbefales. Utvendige ledninger er skjulte og ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Avløpsledningens materiale og alder er ukjent. Utvendig stakepunkt og stengeventil ble ikke påvist. GIVAS bekrefter offentlig tilknytning og at privat septikanlegg ikke er registrert, men dokumentasjonen avklarer ikke ledningenes tekniske tilstand eller plassering av stakepunkt og stengeventil. Anlegget bør undersøkes nærmere ved tegn til redusert funksjon.

- Andre tomteforhold | Vegetasjon står tett inntil bygningen og er lite vedlikeholdt. Tett vegetasjon kan holde på fukt, redusere uttørking og gjøre inspeksjon og vedlikehold vanskeligere. Vegetasjonen bør fjernes eller beskjæres slik at det etableres fri avstand til fasade og grunnmur. Vegetasjon nær bygningskroppen øker den lokale fuktbelastningen og bør ryddes. Matrikkelopplysningene dokumenterer gjennomført arealoverføring. Eventuelle parkerings- eller bruksrettigheter på annet areal er ikke dokumentert i den fremlagte pakken og må avklares særskilt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Taktekking | Taktekking består av betongtakstein, samt takbelegg/duk på en lavere del. Taktekkingens utvendige flater ble kun besiktiget fra bakkenivå. Innfesting og detaljutførelse er ikke kontrollert fra taket. Alder og utførelsesdokumentasjon er ikke kjent. Ved undersøkelse av loft og hemsetasje ble det påvist lekkasjespor og råteskader, omtalt under Takkonstruksjon/Loft.

- Bad 1. etasje - Ventilasjon | Badet har elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør. Viftens funksjon og luftmengde ble ikke funksjonsprøvd ved befaringen.

- Bad 1. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Pipeløpet ligger direkte bak aktuell vegg og hindret sikker hulltaking fra tilstøtende side. Det foreligger derfor ikke måleresultat fra skjult konstruksjon. Forholdet må ses i sammenheng med våtrommets alder, manglende dokumentasjon og øvrige registrerte avvik.

- Bad 2. etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Konstruksjonsforhold og pipeløp hindret sikker hulltaking fra tilstøtende side. Det foreligger derfor ikke måleresultat fra skjult konstruksjon. Forholdet må ses i sammenheng med våtrommets alder, manglende dokumentasjon og øvrige registrerte avvik.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav. Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Klatrevennlig utforming øker fallrisikoen, særlig for barn. Rekkverket må bygges om til sikker utførelse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden på ca. 81 cm gir utilstrekkelig fallsikring. Rekkverket må forhøyes til tilfredsstillende nivå.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir høy fallrisiko. Rekkverk og tilfredsstillende fallsikring må etableres før trappen brukes.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Trappen er vanskelig og utrygg å bruke. Trappeløpet må bygges om med sikre trinn og god ganglinje.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk. Skadde trekomponenter og innfestinger må skiftes eller forsterkes som del av en samlet ombygging.
- Radonnivået er uavklart fordi måleresultater ikke foreligger. Radonsperre er ikke dokumentert. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Brennbart gulvmateriale må sikres med dokumentert ubrennbar plate eller annen godkjent løsning før videre bruk.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Det må monteres dokumentert ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning foran og under ildstedet før videre bruk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Lav rekkverkshøyde øker fallrisikoen. Rekkverket må forhøyes eller bygges om til tilfredsstillende sikkerhetsnivå.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet (listen/stangen man holder i når man går opp eller ned mangler). Manglende håndløper gir redusert støtte og økt fallrisiko. Håndløper må monteres langs trappeløpet.
- Innvendig trapp har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Den bratte trappen gir økt fallrisiko. Trinnforholdene bør forbedres der dette er praktisk mulig.
- Dør fra soverom i 2. etasje gir tilgang til takflate uten permanent rekkverk eller fallsikring. Midlertidig sperring med bord gir ikke en varig sikring mot fall. Utgangen gir umiddelbar fallrisiko dersom sperringen fjernes. Døren må sikres permanent eller takflaten må etableres med forskriftsmessig fallsikring før bruk.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Demonterte røykvarslere må reetableres eller erstattes, og samtlige varslere må funksjonsprøves før bruk.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de

elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Standard
Eldre enebolig med sjarm og sjel og mye historie!
Eiendommen ble etablert i 1924, og mye av det opprinnelige preget utvendig er bevart. Tilbygd ca 1960. Boligen er SEFRAK-registrert.
Dette er en innholdsrik eiendom, med oppholdsrom, kjøkken og bad i begge etasjer.
Eiendommen har et generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger for å tilfredsstille krav til dagens standard og bruk, men her er det et stort potensial for rett person!

Boligen er i matrikkelen registrert som én boenhet. Da det ikke foreligger godkjente plantegninger fra kommunen, kan ikke dagens bruk av rommene og rominndelingen verifiseres.

Entré og gang:
Adkomsten skjer via et overbygd inngangsparti inn til entré og gang med panelte vegger. Trappeadkomst til andre etasje, og dør med adkomst til kjeller.

Stue og spisestue:
Stuen har tregulv og panelte veggflater, med plass til sittegruppe. Rommet er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe som bidrar til oppvarmingen. I tilknytning til stuen ligger spisestuen/ mellomstuen, og det er videre utgang til en innglasset veranda/vinterhage med hyggelig utsyn utover sentrum og mot Lia. Utgang til en liten terrasse fra vinterhagen.
Tilstøtende spisestuedel har panel i himling, og belegg på gulv.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet i første etasje har hvit innredning med slette fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum av stål, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator over kokesonen. Kjøkkenet har et oppgraderingsbehov, men har en god størrelse, så her er det mange muligheter for ombygging/innredning!

Bad 1. etasje:
Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med underskap. Gulvet har vinylbelegg med oppkant ved terskel, og veggene har malt strie/våtromstapet. Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom 1. etasje:
Første etasje inneholder fire soverom med varierende utforming. Ett av soverommene har et ildsted montert ved pipe. Overflatene består av tregulv og gulvbelegg, samt panelte vegger.

2. etasje - Gang og trapperom:

En innvendig tretrapp leder opp til andre etasje.
Trapperommet har store vinduer, som bidrar til et lyst og trivelig inntrykk når man kommer inn i etasjen.
Etasjen har gangarealer som knytter sammen rommene.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet i andre etasje er plassert under skråtak og har innredning med profilerte trefronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum av stål og kjøkkenventilator over kokesonen. Det må påregnes oppgraderinger.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med underskap. Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant ved terskel, og malte plateoverflater/ våtromsstrie på vegger. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk og tilluftsspalte ved dør. Badet har et oppgraderingsbehov for å tilfredsstille dagens krav til bruk.

Soverom 2. etasje:
Andre etasje rommer tre soverom under skråtak samt et disponibelt rom.

Ett av soverommene har adkomst til vinterhage/innglasset balkong.
Ett av soverommene har skyvedør med direkte utgang til takflate som opprinnelig var en luftebalkong. Denne er avstengt, da det ikke er rekkverk/sikring på balkongen.

Kjeller:
Kjelleretasjen består av uinnredede kjellerrom med betonggulv og murvegger. Her er boligens varmtvannsbereder og hovedinntak for vann med vannmåler plassert. Rommene i kjelleren har fuktbelastning og et oppgraderingsbehov.

Loft og hemsetasje:
Loftsetasjen omfatter loftsrom under skråtak med synlig takkonstruksjon og bordtak, samt et innredet rom i hemsetasjen med gamle overflater. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i hemsetasjen. Arealet har påviste fuktskader og oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig eldre tregulv og gulvbelegg.
Vegger: Trepanel, panelplater, malte plater og malt strie.
Himling: Malte plater, panelplater og himlingsplater.

Lagring:
Boligen har oppbevaringsplass i uinnredede kjellerrom i kjelleren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Eiendommen overtas som den fremstår på visning, uten ytterligere rengjøring, og med det inventar som står igjen på eiendommen.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold
Eneboligen går over to etasjer samt kjeller, og består av følgende rom:

1. etasje: entré, vindfang, stue, mellomstue, kjøkken, fire soverom, bad
2. etasje: kjøkken, bad, tre soverom, rom
Kjeller: uinnredede kjellerrom

I 1. etasje er det et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) på 12 m², fordelt på inngangsparti på 4 m² og altan på 8 m². I 2. etasje er det en balkong/veranda på 8–9 m² med tilhørende utvendig trapp. Ett soverom i 2. etasje har utgang direkte til takflate.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1924

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 894.4 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på 894,4 m². Tomten er opparbeidet med plen, frodig vegetasjon samt adkomst- og parkeringsareal. Terrenget er i hovedsak flatt, med enkelte partier som faller inn mot bygningen. Eiendommens grenser er nøyaktig oppmålt ved oppmålingsforretning i 2026.

Tomtegrensen mot sørvest løper langs Parkvegen. Eventuelt tomteareal som faller innenfor veiarealet kan ikke påregnes medregnet i tomtens bebyggelige areal eller utnyttelsesgrad.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 800 000,-
Omkostninger	Kr 71 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 871 090,-

Kjøpsomkostninger
Kr 2 800 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 70 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 71 090 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 88 990 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 20 601 pr 2026
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Dersom det er installert vannmåler, så vil estimert forbruk variere fra kommune til kommune, i gjennomsnitt ca. 50m³ pr. person i vannforbruk. Avgiften er en kombinasjon av forskuddsbetaling for tjenester, abonnement og enkeltgebyrer som faktureres etter levert tjeneste. Først når året er omme vil kommunen ha informasjon om samlet gebyr for denne eiendommen.

Årsprognose for 2026:
- Renovasjon: kr 12 523
- Vann og avløp: kr 8 078
- Eiendomsskatt: kr 5 600

Totalt: kr 26 201

Det er installert vannmåler på eiendommen (målernummer AXI06006736). Siste registrerte målerstand er 55 m³, avlest 31.05.2026.

Eiendomsskatt
Kr 5 600 pr 2026
Eiendomsskatten utgjør 4,0 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 1 400 000 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 500 000 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 000 000 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever

det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i den mottatte dokumentasjonen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for fasadeendring/tilbygg omsøkt i 1956 (j.nr. 8/56) i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at tidligere garasje/uthus (bygningsnummer 152029837, registrert med BRA 25 m²) er byggemeldt eller godkjent. Bygget står ikke på eiendommen i dag.

Det foreligger fasadetegninger for eiendommen fra 1956 (j.nr. 8/56). Det foreligger ikke plantegninger, og lovlighet mht dagens bruk har derfor ikke latt seg verifisere.
I matrikkelen er eiendommen registrert med én boenhet, mens boligen har kjøkken og bad i både 1. og 2. etasje.

Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er oppført i ca. 1924. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen ligger i et område regulert til annet kombinert formål (bolig/allmennyttig/kontor) innenfor felt BAK1 med et delareal på 733 m². Videre er et delareal på 136 m² regulert til kjørevei og et delareal på 26 m² regulert til annen veigrunn, i henhold til reguleringsplan Tommelstadgate Vest (plan-ID 0102), ikrafttrådt 27.06.2002.

Planområdet ligger innenfor områdekonsesjonen for fjernvarmeanlegg i sentrum nord. For alle byggetiltak over 300 m² BRA er det tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget etter gitt konsesjon.

Tilknytningsplikten gjelder også tilbygg, hovedombygging og bruksendring.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019–2030 (plan-ID 201606), ikrafttrådt 26.09.2019. I kommuneplanen er 731 m² avsatt til sentrumsformål (nåværende) og 163 m² er avsatt til veg (nåværende). Eiendommen inngår i sentrumsområde S391 (Tommelstadsgate vest). Reguleringsplan gjelder foran kommuneplanen for utnyttelsesgrad og høyder. I henhold til kommuneplanens bestemmelse 12.1 tillates riving av eksisterende bebyggelse ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.

Eneboligen (bygningsnr. 152029845) er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

I henhold til kommuneplanens arealdel bestemmelse 10 e skal tiltak som berører SEFRAK-registrerte bygg sendes til kulturminnemyndigheten på fylkesnivå for uttalelse. Ved søknad om tiltak eller riving på bygninger eldre enn 1940 kan kommunen i tillegg kreve henholdsvis estetisk redegjørelse eller tilstandsanalyse (bestemmelse 10 c og 10 d).

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre, og radonnivået i boligen er ikke kjent.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med usikker aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfestet, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi
Oppvarming
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe med innedeler i 1. etasje, elektriske panelovner og ildsted.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Selger har ikke bebodd eiendommen, og det foreligger derfor ingen historikk over strømforbruket.

Energikarakter
G, farge: Oransje.

Energiklasse

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Boligen er innredet med kjøkken og bad i både 1. og 2. etasje, men erkun registrert med én boenhet i matrikkelen, og det foreligger ingen godkjente innvendige plantegninger som dokumenterer godkjent rombruk eller eventuell godkjenning av en separat boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Ljungquist Byggtakst AS
marius.ljungquist@gmail.com
407 25 786

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 16.09.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges med fullmakt og egenerklæringen er fylt ut av noen som ikke har kjennskap til eiendommen.

Har ingen kjennskap til eiendommen. Den har vært en del av ett større eiendomsoppkjøp og har ikke vært befart av selger. Den eneste kunnskap selger har om boligen er fra takstrapporten.

Eier

Eier

Tommelstadgaten 13 AS

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 21.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen. Møbler og hvitevarer som står igjen medfølger, uten garanti.

Boligselgerforsikring
Boligen selges uten boligselgerforsikring, fordi vilkårene for å kjøpe slik forsikring ikke er oppfylt for denne eiendommen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger, uten garanti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.
Eiendommen overtas som den fremstår på visning, uten ytterligere rengjøring, og med det inventar som står igjen på eiendommen. Hvitevarer overtas uten garanti.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 2,00 %
Tilstandsrapport kr 20 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 6 972
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 402
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950

Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 32 791
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 144 541, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf: Ole Kaldal/EFKT Norge AS

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Camilla Bergh Brustad
eiendomsmegler
camilla.brustad@em1ostlandet.no
Tlf: 416 44 048

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Parkvegen 22, en eiendom midt i sentrum med stort potensial! Foto: Ole Kaldal/EFKT Norge AS



Eiendommen ble etablert i 1924, og tilbygget ca 1960, og mye av det opprinnelige fasadepreget er bevart.



Enebolig i klassisk stil over to hovedetasjer samt kjeller og loft, beliggende på en romslig, frodig tomt.



Entré med malt trepanel på veggene og trapp opp til andre etasje.



Gang i første etasje med panelte flater og dør inn til oppholdsrommene.



Stue/spisestue i delvis åpen løsning. Eldre tregulv i ene delen.



Spisestue med panel i himlingen og belegg på gulv.



Stuen er utstyrt med luft-til-luft-varmepumpe, og har videre adkomst inn til vinterhagen.



Vinterhage med vindusflater på tre sider, og hyggelig utsyn mot byen! Utgang til hagen.



Romslig kjøkken med stort potensial!



Kjøkkenet i første etasje har slette hvite fronter og laminatbenkeplate med oppvaskkum i stål.



Bad i første etasje innredet med dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Oppgradering er nødvendig.



Soverom i første etasje med lysmalt trepanel på veggene.



Dette soverommet har bevart det eldre tregulvet, og det er peis i rommet.



Det minste soverommet har vindu som vender ut mot hagen.



Soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider.



Trapperommet har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig dagslys.



Vinduene i trappeløpet gir utsikt over nærområdet og tomten.



Gang i andre etasje med adkomst til rommene i etasjen.



Kjøkkenet i andre etasje har profilerte trefronter og oppvaskkum i stål under skråtaket.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass samt ventilator montert over kokesonen.



Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys over arbeidsbenken.



Bad i andre etasje utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Rommet har et oppgraderingsbehov.



Tretrappen i gangen gir videre adkomst opp til loftsetasjen.

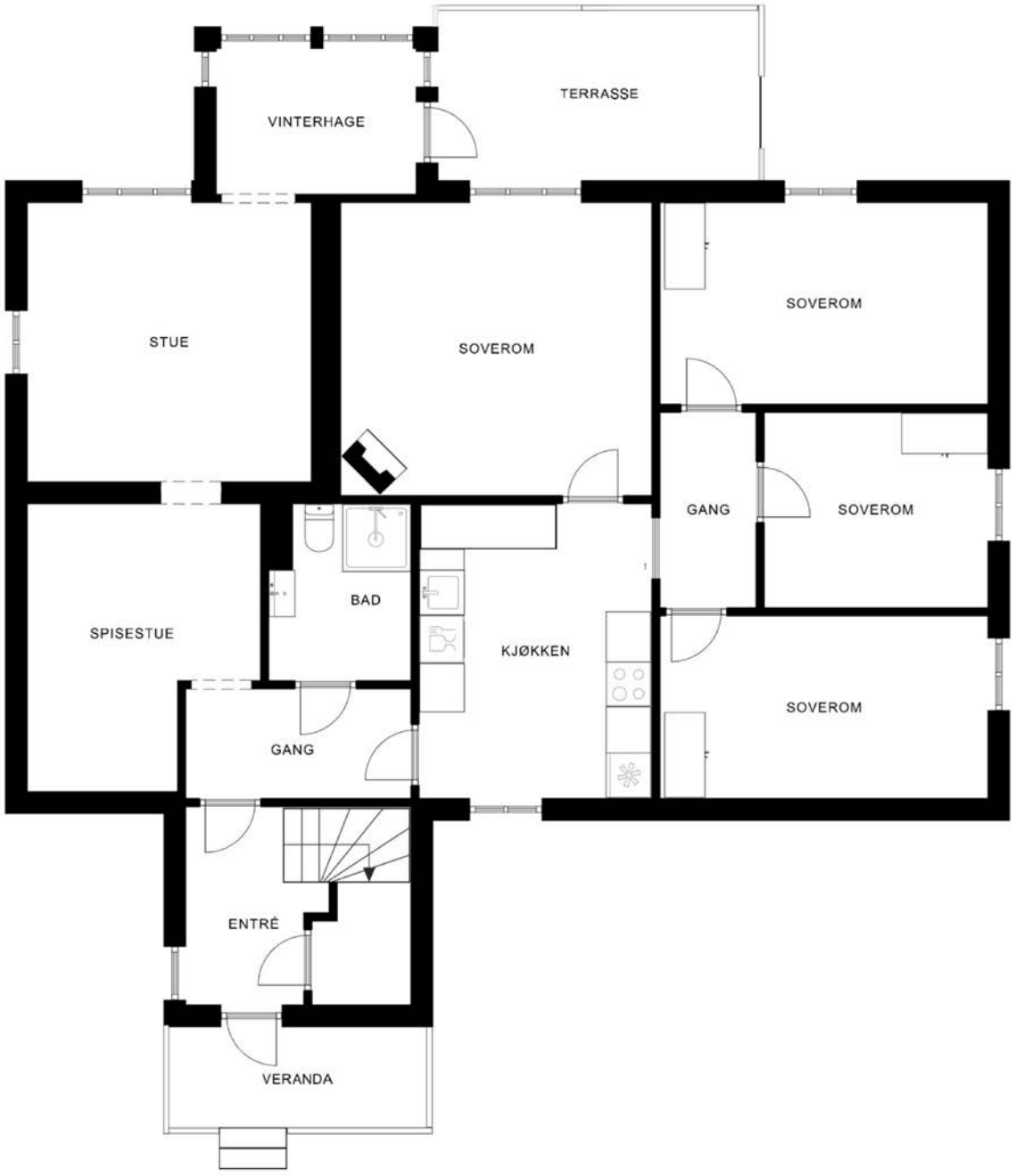


Uinnredet loftsrom med synlige sperrer, bordtak og oppbevaringsplass.



Innredet loftsrom med renoveringsbehov.

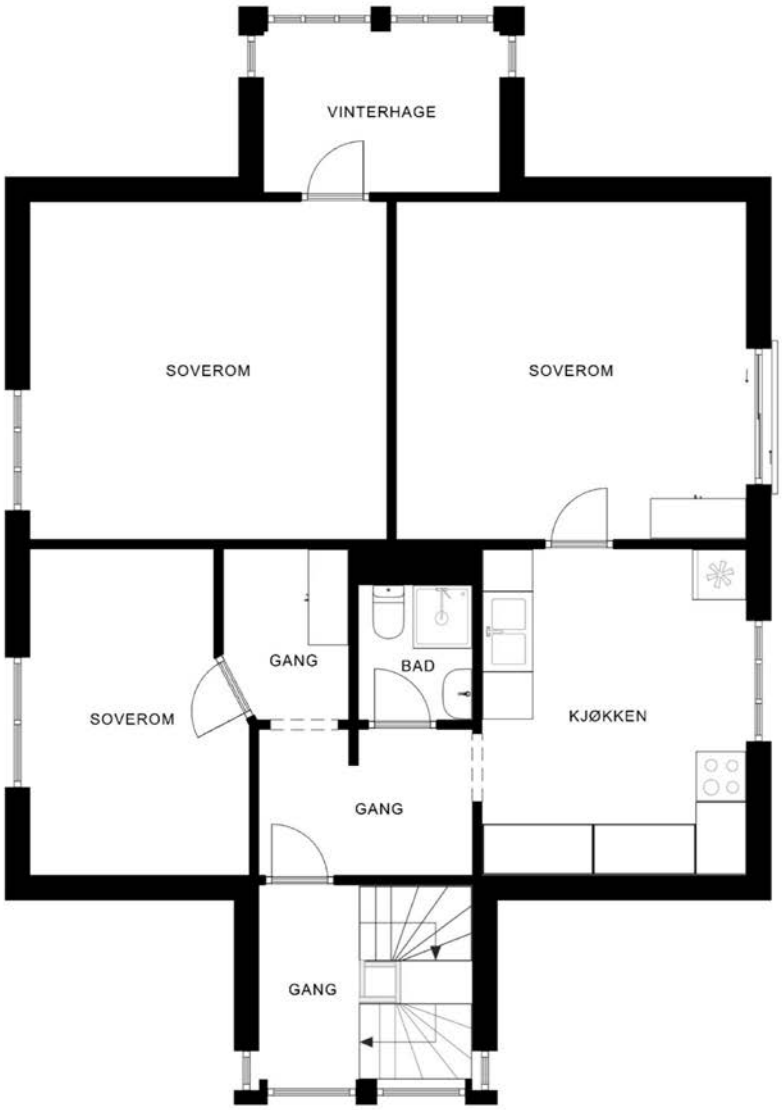
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

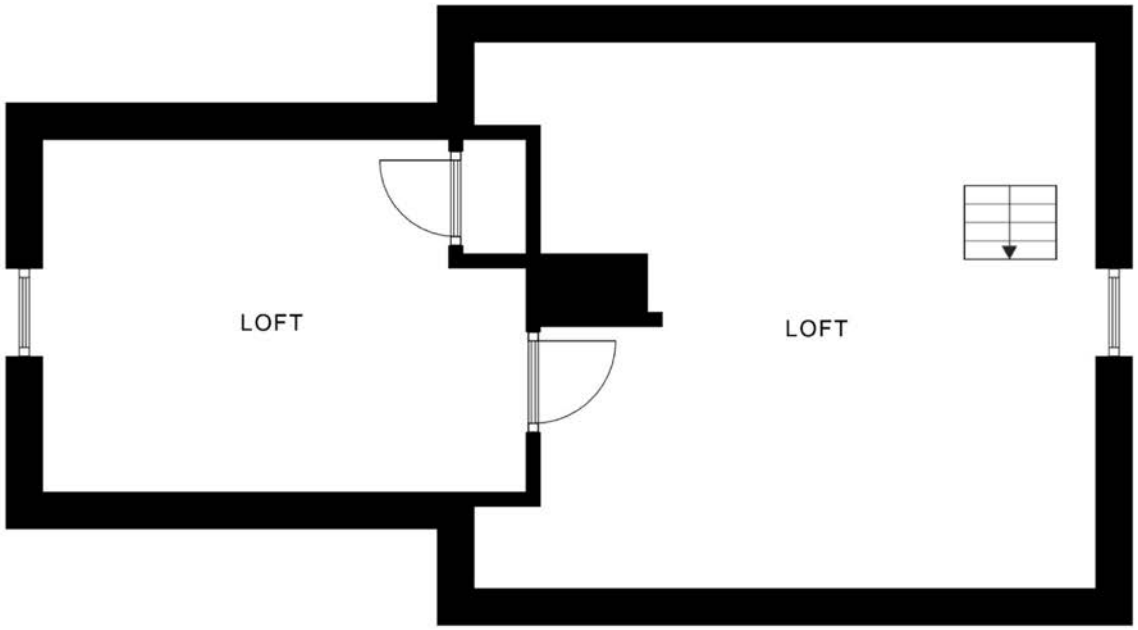


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

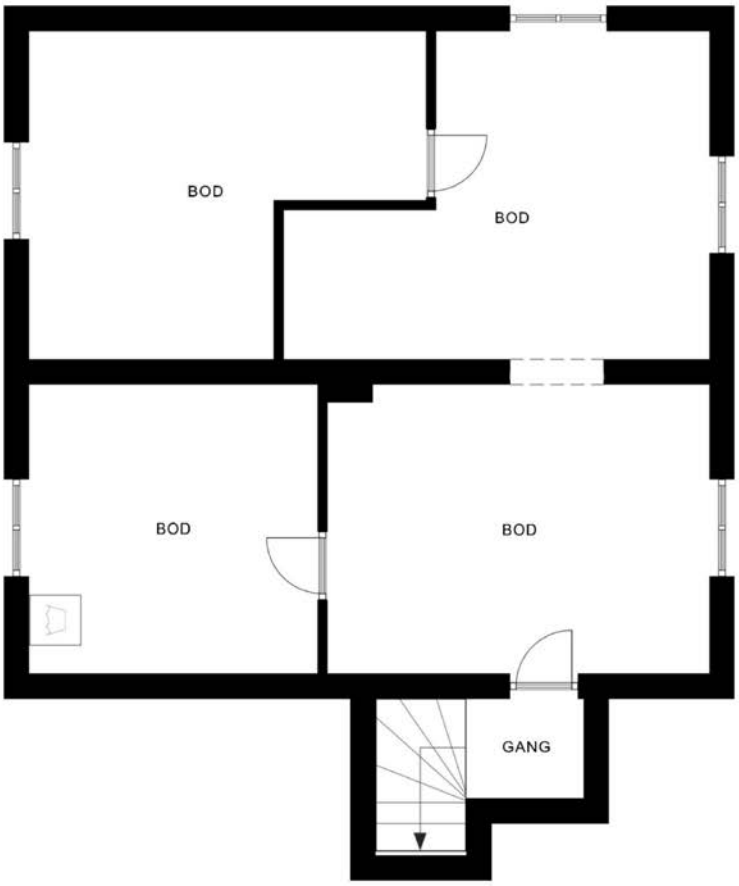
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

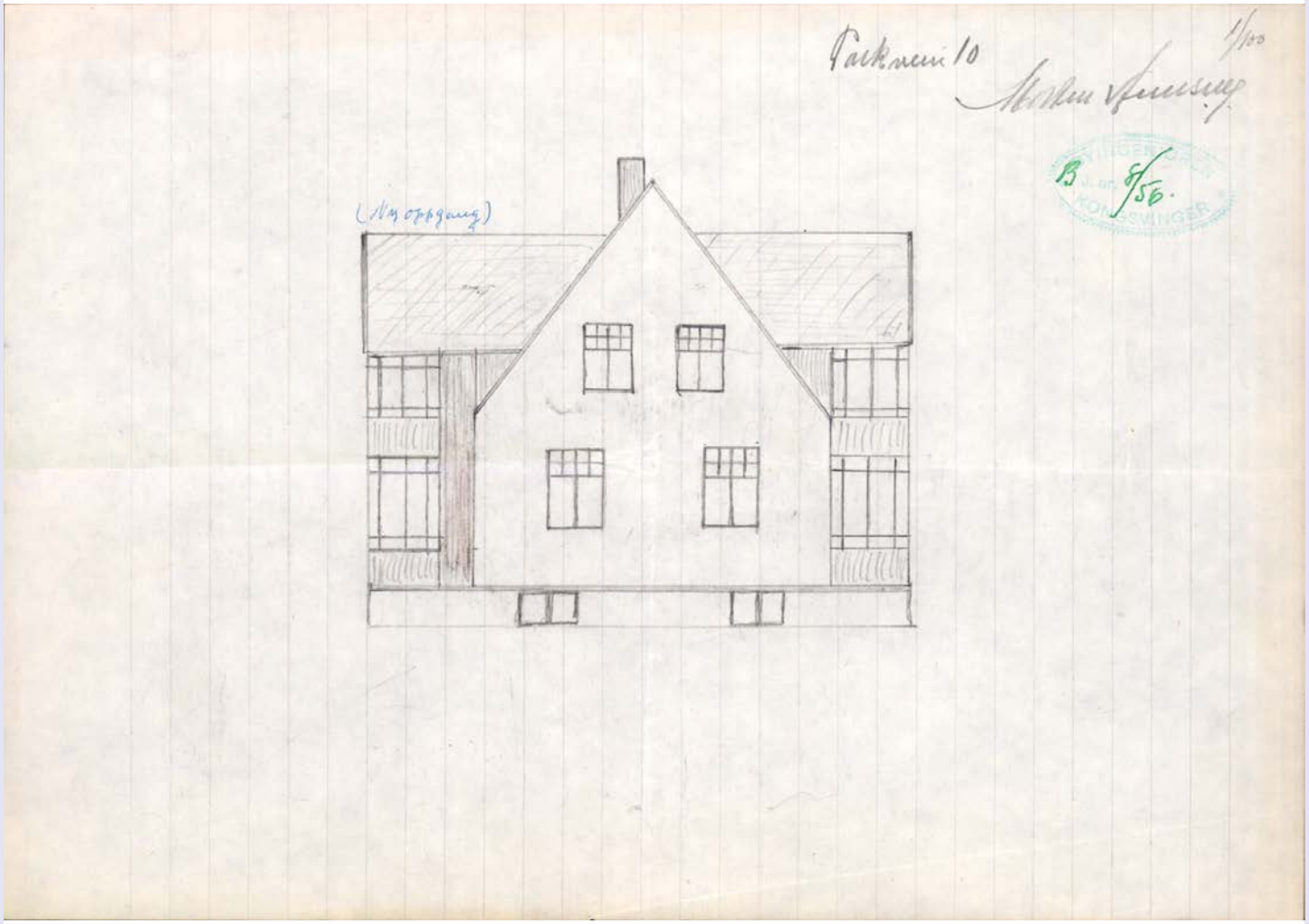
Plantegning

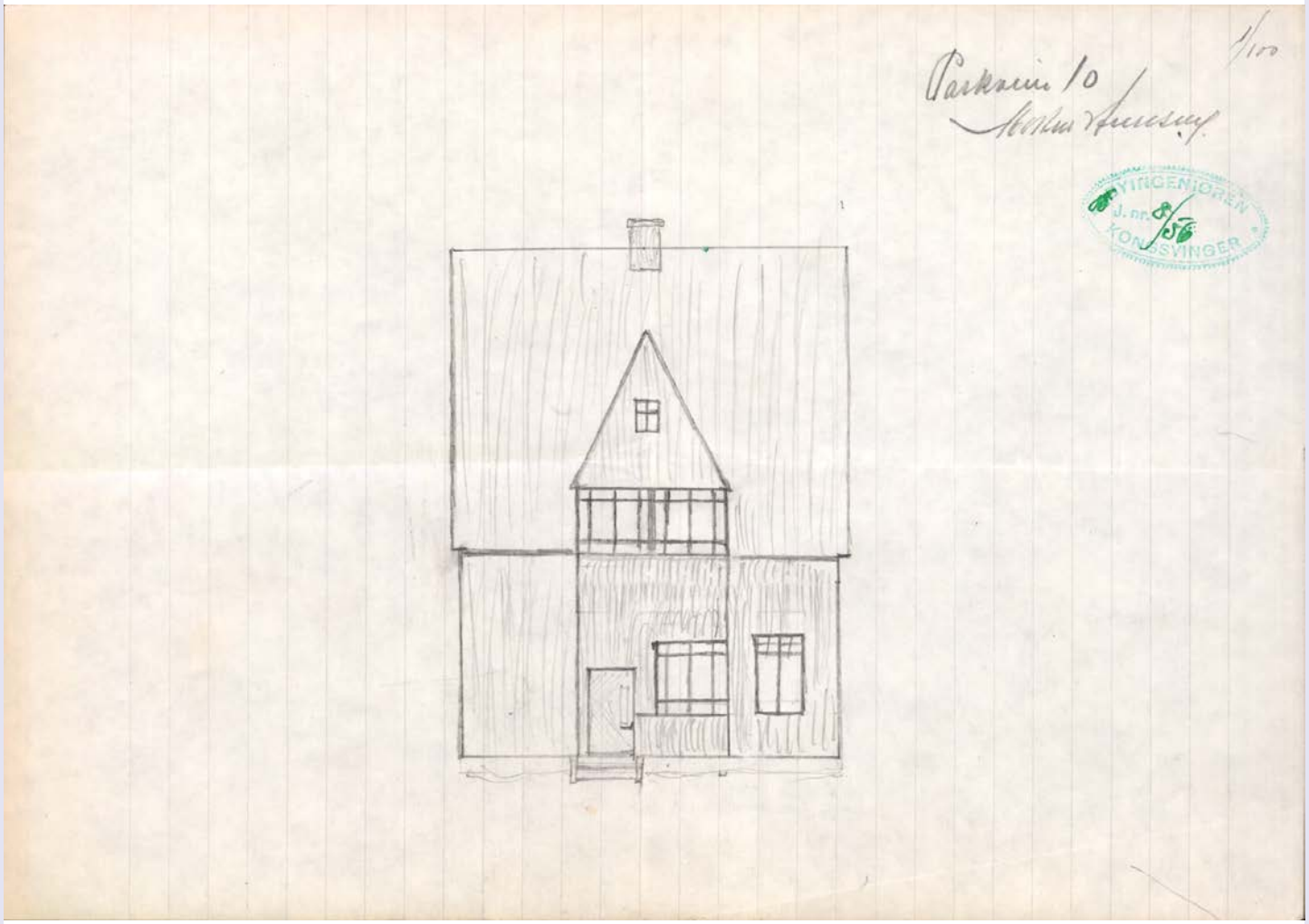


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse


Parkveien 10
1/100
(Nytt oppgang)
B 8/56.


Parkveien 10
1/100
VINGENIØREN
J. nr. 8/57
KONGSVINGER

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **AVTREKKSVIFTER** 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. **FASTMONTERT 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.

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

Oppdatert 10.12.19

PARKVEGEN 22

Nabolaget Midtbyen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongsvinger rådhus Totalt 20 ulike linjer	**2 min** 0.2 km
Kongsvinger stasjon Linje F1, R14, 70	**12 min** 1.1 km
Oslo Gardermoen	**1 t 2 min**

SKOLER

Langeland skole (1-7 kl.) 356 elever, 24 klasser	**10 min** 0.8 km
Marikollen skole (1-7 kl.) 292 elever, 17 klasser	**4 min** 2.4 km
Vennersberg skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	**7 min** 3 km
NTG-U Kongsvinger (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**9 min** 0.7 km
Kongsvinger ungdomsskole (8-10 kl.) 511 elever, 35 klasser	**13 min** 1.2 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	**7 min** 0.6 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger 90 elever, 3 klasser	**8 min** 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongssenteret, Kongsvinger	**3 min**
Fjellgata 11	**3 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

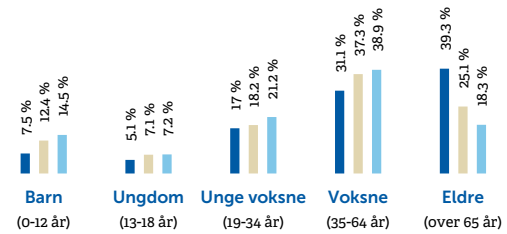
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 76/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen	1 081	907
Kongsvinger	12 009	6 585
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Langeland barnehage (1-5 år) 79 barn	**7 min** 0.5 km
Lia barnehage (1-5 år) 99 barn	**20 min** 1.5 km
Vangen barnehage (1-5 år) 48 barn	**20 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kongssenteret	**5 min**
Rema 1000 Epa	**6 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 83/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 82/100

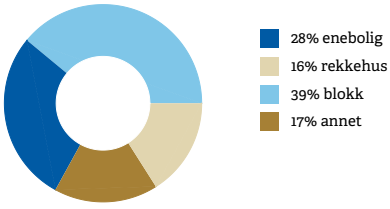
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

SPORT

Kongsvinger park Ballspill, sandvolleyball	**6 min** 0.5 km
Kongsvingerhallen, fotballhall/flerbr... Fotball, sandvolley	**8 min** 0.6 km
Kongsvinger Treningssenter	**7 min**
SKY Fitness Kongsvinger	**14 min**

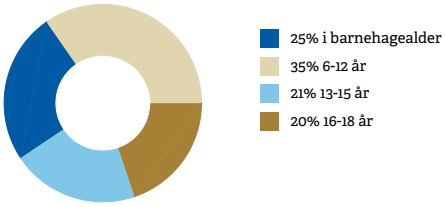
BOLIGMASSE



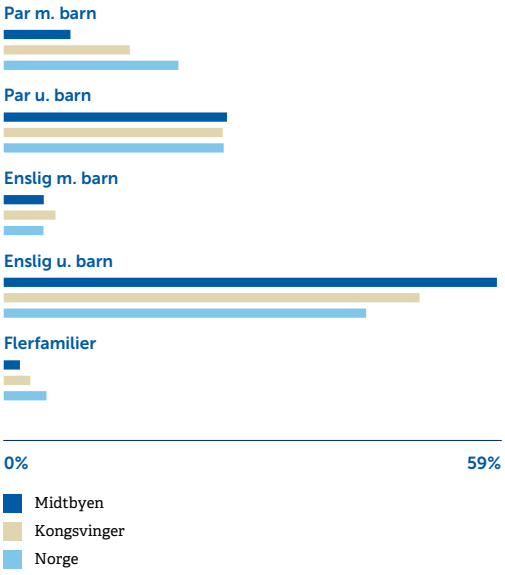
VARER/TJENESTER

EPA Markensplassen	**4 min**
Sykehusapoteket Kongsvinger	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

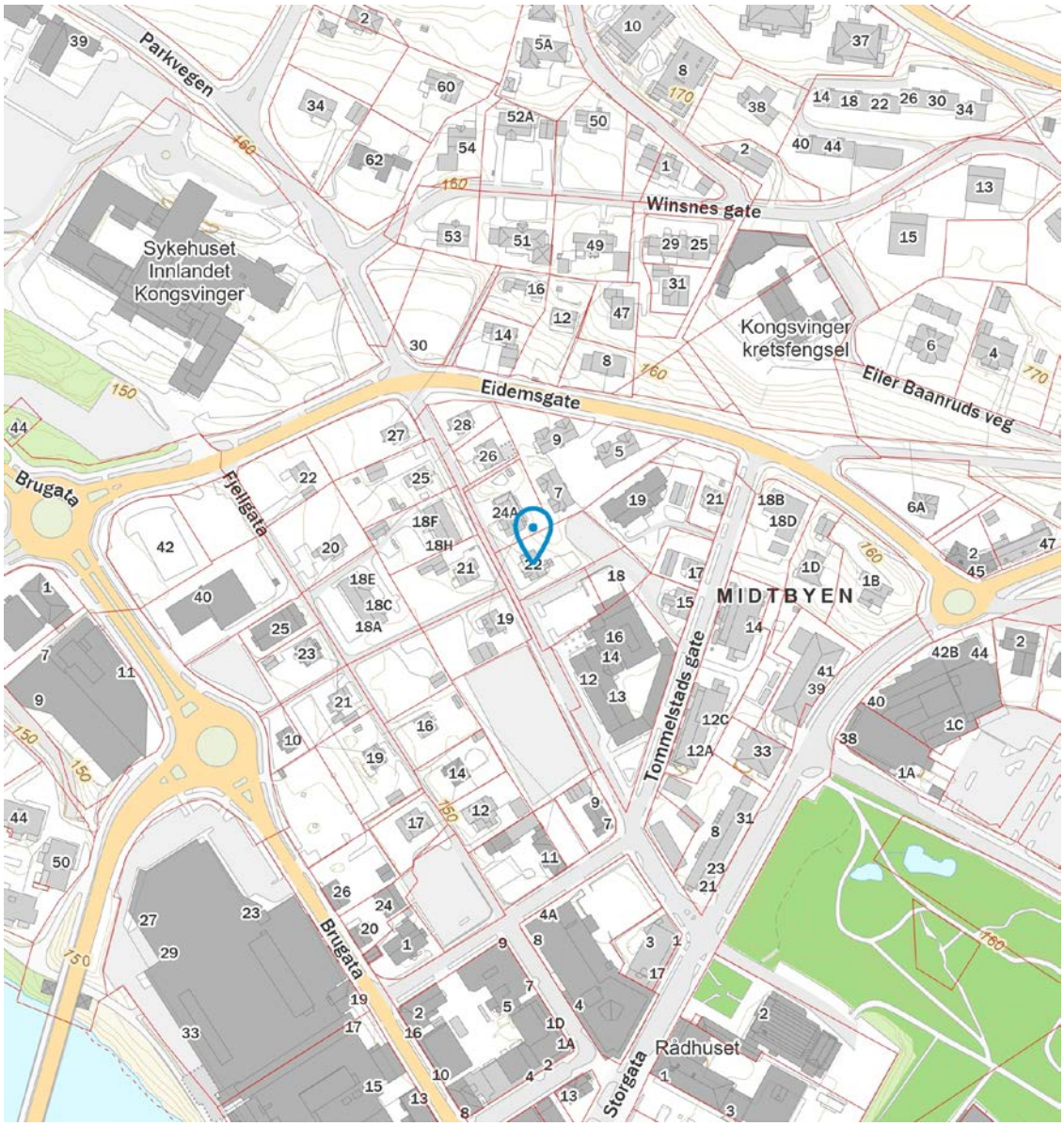


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**44%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**10%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Parkvegen 22 , 2212 KONGSVINGER
KONGSVINGER kommune
gnr. 73, bnr. 200

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22257-1115 **Referansenummer:** NH1180

Autorisert foretak: LJUNGQUIST BYGGTAKST AS

LJUNGQUIST
BYGGTAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ljungquist Byggtakst AS

Takstmann:
Marius Ljungquist

Sertifiseringsnummer:
13072023-003

Takstmann, utdannet og sertifisert i henhold til:
Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.
Samt grunnleggende i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.



Rapportansvarlig

Marius Ljungquist
Uavhengig Takstingeniør
marius.ljungquist@gmail.com
407 25 786

LJUNGQUIST
BYGGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. De mest vesentlige forholdene er fuktinntrenging i kjeller, våtrom uten dokumentert sikker tettefunksjon, sterkt slitte kjøkken, råte- og vedlikeholdsskader utvendig samt sikkerhetsavvik ved trapper, balkong og utgang til tak. Ved undersøkelse av loft og hemsetasje er det påvist omfattende lekkasjespor og råteskader i takkonstruksjonen, vurdert til TG3. Det er også registrert rennemerker på pipeløpet og under pipeluken. Lekkasjekilder og skadeomfang må avklares, og skadde konstruksjoner må utbedres. Taktekkingens utvendige flater er kun besiktiget fra bakken. Flere skjulte konstruksjoner og tekniske forhold er ikke dokumentert.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein og takbelegg på en lavere del. Taktekkingens utvendige flater er kun besiktiget fra bakken. Ved undersøkelse av loft og hemsetasje er det påvist omfattende lekkasjespor og råteskader i takkonstruksjonen. TG3 er satt, med behov for å avklare lekkasjekilder og skadeomfang samt utbedre skadde konstruksjoner. Trekonstruksjoner med liggende bordkledning, eldre og enkelte nyere vinduer, inngangsparti samt balkong/veranda. Det er registrert råte- og vedlikeholdsskader, begrenset lufting nederst i kledningen og sikkerhetsavvik ved balkong og utvendig trapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det hovedsakelig panel og platekledde flater, tregulv og gulvbelegg. Overflatene har omfattende bruksslitasje. Det er registrert nivåforskjeller i gulv, svak innfesting av synlige bjelker i ett soverom, bratt trapp med manglende håndløper samt dør fra soverom til takflate uten permanent fallsikring. Ved supplerende undersøkelse av hemsetasjen ble det registrert omfattende vannskjolder og skadde himlings- og veggoverflater, samt rennemerker på pipeløpet og under pipeluken.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i begge hovedetasjer. Våtrommene har eldre gulvbelegg, flate gulv uten fall mot sluk og veggflater med svakheter og utettheter. Utførelse og tettefunksjon er ikke dokumentert. Full oppgradering av begge våtrom må påregnes.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har kjøkken i 1. og 2. etasje. Begge kjøkken har slitte og skadde fronter og innredning. Avtrekket i 1. etasje startet ikke ved kontroll. Vannstopp og komfyrvakt er ikke påvist. Begge kjøkken har oppgraderingsbehov.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming skjer med varmepumpe og panelovner. Vannledninger består av kobber og plast, og avløpsrør omfatter eldre støpejern. Varmtvannsberederen har fast elektrisk tilkobling. Sikringsskapet i hemsetasjen har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Takstamnn anbefaler utvidet elektrofaglig kontroll. Flere røykvarslere og håndslokkere ble observert, men enkelte røykvarslere var demontert. Alder og dokumentasjon for flere installasjoner er ukjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er på ca. 894 m². Terrenget faller delvis mot bygningen. Synlig utvendig fuktsikring er ikke påvist, og det er registrert fuktinntrenging og fuktindikasjon i kjeller. Taknedløp ledes ut på egen tomt. Grunnmur er av betong og murkonstruksjoner, med lokal avskalling og skader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

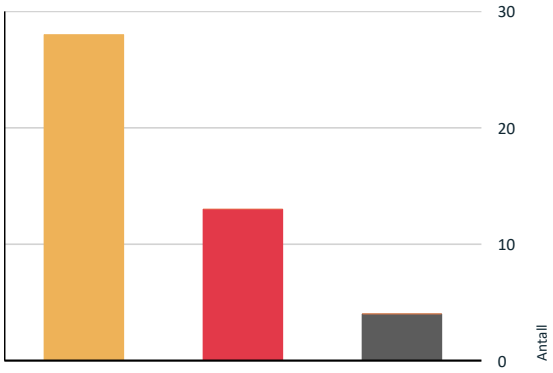
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

I oversendte kommunale dokumenter ligger kun en skisse av boligens fasade fra to sider. Ingen innvendige romtegninger er oversendt takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

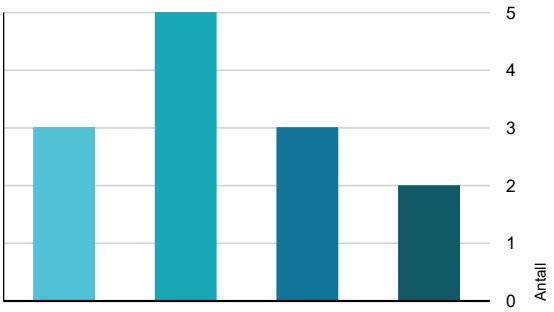
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen ble gjennomført av takstmannen alene. Det forelå ikke kommunale dokumenter, egenerklæring eller andre opplysninger fra selger på befaringstidspunktet. Rapporten bygger på takstmannens undersøkelser og registreringer ved befaringen. Kommunale dokumenter med utskriftsdato 09.–12.10.2026 ble fremlagt etter befaringen og er gjennomgått ved revisjonen av rapporten. Dokumentasjonen omfatter matrikkel- og planopplysninger, kart, historiske fasadetegninger og opplysninger om vann, avløp, gebyrer og brannforebygging. Historiske registeropplysninger og tegninger dokumenterer ikke dagens tekniske tilstand eller godkjenning av all nåværende rombruk. Ferdigattesten i pakken gjelder en annen eiendom og er ikke lagt til grunn. Egenerklæring og supplerende opplysninger fra selger er fortsatt ikke fremlagt. Begrensninger og uavklarte forhold er omtalt under de aktuelle punktene.

Takstmannen er ikke fagkyndig innen elektro- og VVS-fagene. Vurderingene av slike installasjoner er visuelle og overordnede, og nærmere undersøkelser må ved behov utføres av kvalifisert fagperson.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Andre tomteforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Radonnivået er uavklart fordi måleresultater ikke foreligger. Radonsperre er ikke dokumentert.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Dør fra soverom i 2. etasje gir tilgang til takflate uten permanent rekkverk eller fallsikring. Midlertidig sperring med bord gir ikke en varig sikring mot fall.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Kommentar
Matrikkelutskrift datert 09.10.2026 oppgir tatt i bruk (GAB) 01.01.1924. SEFRAK-registeret tidfester boligen til 1900–1924 og opplyser at huset ble bygd på i 1960. Fasadetegninger fra kommunens arkiv er datert 1956. Registrerte datoer dokumenterer ikke detaljert utførelse eller alder på alle bygningsdeler.

Anvendelse
Boligen var ved befaring innredet med oppholdsrom, kjøkken og bad i både 1. og 2. etasje. Kjeller består av uinnredede kjellerrom.

Standard
Eldre enebolig over to hovedetasjer og kjeller. Innvendige overflater består i hovedsak av panel/plater, tregulv og belegg. Boligen har kjøkken og bad i både 1. og 2. etasje. Tekniske installasjoner og våtrom er av varierende alder, og utførelsesdokumentasjon er ikke fremlagt.

Vedlikehold
Boligen har et omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det er blant annet registrert råte- og slitasjeskader utvendig, fuktinntrenging i kjeller, slitte kjøkken og våtrom med utette skjøter og gjennomføringer uten dokumentert tetthet.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av betongtakstein, samt takbelegg/duk på en lavere del. Taktekkingens utvendige flater ble kun besiktiget fra bakkenivå. Innfesting og detaljutførelse er ikke kontrollert fra taket. Alder og utførelsesdokumentasjon er ikke kjent. Ved undersøkelse av loft og hemsetasje ble det påvist lekkasjespor og råteskader, omtalt under Takkonstruksjon/Loft.



Taktekking med betongtakstein.



Oversikt over takflater og overgang mellom bygningsdelene.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og skorstein over tak er visuelt kontrollert fra terrengnivå. Taknedløp er ført ned til terreng ved grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det mangler tilfredsstillende taksikkerhet for feier, og takvann er ikke ledet tilstrekkelig bort fra grunnmuren. Stigetrinn og plattform må etableres etter krav fra feiervesenet. Nedløp må forlenges eller tilkobles egnet løsning slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport



Skorstein med beslag over tak.



Taknedløp avsluttet ved terreng.



Takrenne og nedløp ved fasaden.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført i tre med synlige sperrer og bordtak i tilgjengelige loftsarealer. Ved undersøkelse av loft og hemsetasje ble det registrert omfattende spor etter vanninntrenging samt råteskader i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasjepunkter må lokaliseres og utbedres snarest. Skadde områder må åpnes for kontroll av skadeomfang og bærende konstruksjoner.
- Vanninntrenging og råte kan svekke treverkets bæreevne og føre til videre skadeutvikling. Råteskadet treverk og ødelagte overflater må utbedres eller skiftes. Konstruksjonene må tørkes og kontrolleres før lukking.

TG3 er satt på grunn av påviste lekkasjespor, råteskader og behov for omfattende utbedring. I hemsetasjen er himlingsplater og veggoverflater stedvis sterkt fuktskadet, med løsnet og nedbrutt overflatemateriale. Det er ikke avklart om lekkasjen fortsatt er aktiv eller hvor langt skadene strekker seg i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig takkonstruksjon med sperrer og bordtak. Veps tar seg inn på loft.



Omfattende vannskjolder og skadde himlings- og veggoverflater i hemsetasjen.



Vannskjolder og nedbrutte overflater ved overgang mellom himling og vegg i hemsetasjen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Fasader er visuelt kontrollert fra terrengnivå.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

Det er registrert spredte råte- og slitasjeskader i kledningen, vegetasjon tett inntil fasaden og åpning ved overgang mot grunnmur. Råteskadet kledning må skiftes, fasadene vaskes og overflatebehandles, og vegetasjon fjernes for å redusere videre fuktbelastning og nedbrytning.



Nedre del av trekledning ved terreng.



Trekledning med vegetasjon tett inntil fasaden.



Oversikt over fasader med liggende trekledning.



Liten til ingen åpning ved overgang mellom kledning og grunnmur.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer av varierende alder. Enkelte vinduer er merket 2015. Det er registrert værslitasje, og minst én isolerglassrute er punktert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Den punkterte isolerglassruten må skiftes for å gjenopprette isolasjonsevne og klart utsyn.

• Værslitte karmer og treverk må vedlikeholdes og lokale skader utbedres for å begrense videre nedbrytning.

Én punktert isolerglassrute og værslitte trekarmer gir redusert funksjon og vedlikeholdsbehov. Omfanget av utskifting må vurderes vindu for vindu.



Slitasje ved vinduskarm og nedre karmdetalj.

Tilstandsrapport



Eldre vindusfelt med værslitt overflatebehandling.



Spalteventil ved vindu.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk. Entrédør og balkongdør er visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Entrédøren har værslitasje og slitasjemerker utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Entrédøren har værslitasje og slitasjemerker. Lokal utbedring og overflatebehandling må utføres, og skadet treverk skiftes ved behov.



Ytterdør ved overbygd inngangsparti.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/veranda i 2. etasje er målt til ca. 8–9 m². Rekkverket er ca. 81 cm høyt og har klatrevennlig utførelse. Tilhørende utvendig trapp er i svært dårlig stand og mangler tilfredsstillende fallsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Skadde deler på balkong og tilhørende trapp må undersøkes nærmere og skadde trekomponenter skiftes.

• Klatrevennlig utforming øker fallrisikoen, særlig for barn. Rekkverket må bygges om til sikker utførelse.

• Rekkverkshøyden på ca. 81 cm gir utilstrekkelig fallsikring. Rekkverket må forhøyes til tilfredsstillende nivå.

Lavt og klatrevennlig rekkverk samt skader på balkong og tilhørende trapp gir vesentlig fallrisiko. Bruk bør begrenses til rekkverk, trapp og fallsikring er bygget om.



Måling av rekkverkshøyde på balkong/veranda.



Veranda med terrassegulv, rekkverk og utvendig trapp.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp fra balkong/veranda er i svært dårlig stand. Trappen har skadde trekomponenter og mangler tilfredsstillende rekkverk og fallsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk gir høy fallrisiko. Rekkverk og tilfredsstillende fallsikring må etableres før trappen brukes.

• Trappen er vanskelig og utrygg å bruke. Trappeløpet må bygges om med sikre trinn og god ganglinje.

• Skadde trekomponenter og innfestinger må skiftes eller forsterkes som del av en samlet ombygging.

Samlet gir manglende rekkverk, dårlig funksjon og omfattende skader en høy fallrisiko. Trappen bør avsperres frem til den er bygget om.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig tretrapp ved inngangspartiet.



Utvendig tretrapp ved veranda.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig eldre tregulv og gulvbelegg. Overflatene er visuelt kontrollert i tilgjengelige rom.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Skadestedene må undersøkes nærmere før gulvbelegget repareres eller fornyes.

• Tilstanden i underliggende konstruksjon må avklares ved nærmere undersøkelse av skadestedet.

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er registrert betydelig slitasje, bruksmerker og lokale skader i gulvoverflatene. Gulvbelegg har lokale oppbulinger. Årsaken til oppbulingene og tilstanden i underliggende konstruksjon er ikke avklart. Skadestedene må undersøkes nærmere før overflatene repareres eller fornyes.



Slitasje og merker i tregulv.



Lokal oppbuling og skade i gulvbelegg. Årsaken og tilstanden i underliggende konstruksjon er ikke avklart.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med trepanel, panelplater, malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater, panelplater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Himlingens innfesting må kontrolleres og utbedres. Løs kledning kan falle ned og må sikres.

• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

• Det anbefales å avdekke og utbedre bakenforliggende kilde samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

Det er registrert lokale overflateskader og en himling med tydelig nedbøyning og svak innfesting. Innfestingen må kontrolleres og utbedres før overflatene istandsettes. Ved befaring av hemsetasjen ble det også registrert omfattende lekkasjespor og skadet himlingskledning. Påviste lekkasje- og råteskader i takkonstruksjonen er vurdert til TG3 under Takkonstruksjon/Loft. Årsak og skadeomfang må avklares og utbedres før skadet himlingskledning repareres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Innvendige overflater med malte veggpaneler og trepanel i himling.



Kontrollmåling av gulvets planhet.



Himling med tydelig nedbøyning og svak innfesting.



Kontrollmåling over overgang mellom gulvflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er kontrollert med stikkprøvemålinger av gulvnivå i tilgjengelige rom. Konstruksjonsoppbygningen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det ble målt lokal høydeforskjell på cirka 20 mm over en strekning under 2 meter. I et annet rom ble det registrert cirka 10 mm avvik. Forholdet påvirker komfort og overflateutførelse. Utviklingen bør følges, og nærmere undersøkelse anbefales dersom det oppstår nye bevegelser eller skader.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent. Områdeanalyse datert 12.10.2026 angir usikker aktsomhet for radon på eiendommen, basert på NGUs datasett. Kartklassifiseringen er ikke en måling av radon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Radonnivået er uavklart fordi måleresultater ikke foreligger. Radonsperre er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon kan ikke vurderes ved en visuell befaring. Det anbefales radonmåling for å avklare nivået i boligen. Eventuelle tiltak må vurderes på grunnlag av måleresultatene.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted er montert ved pipe. Plate av ubrennbart materiale foran ildstedet har utilstrekkelig utstrekning, og det er åpning mot brennbart gulvmateriale. Ved undersøkelse av hemsetasjen ble det registrert tydelige rennemerker og misfarging på pipeløpet, også under pipeluken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Brennbart gulvmateriale må sikres med dokumentert ubrennbar plate eller annen godkjent løsning før videre bruk.

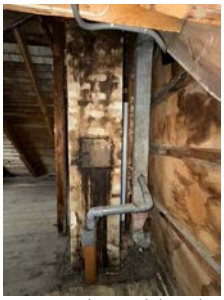
• Det må monteres dokumentert ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning foran og under ildstedet før videre bruk.

Utilstrekkelig beskyttelse av brennbart gulv ved ildstedet gir økt brannrisiko. Ildstedet bør ikke brukes før avviket er utbedret og løsningen er kontrollert. Rennemerkene på pipeløpet i hemsetasjen viser tidligere væskebelastning. Årsaken er ikke nærmere avklart. Pipeløpet, luken og tilslutningene må undersøkes av kvalifisert fagperson. Takgjennomføring og beslag rundt pipen må kontrolleres som del av undersøkelsen av taklekkasjen. Glåmdal brannvesens registerutskrift datert 09.10.2026 oppgir siste tilsyn 19.02.2018 og siste feiing 10.09.2014, uten registrerte avvik eller anmerkninger. Utskriften oppgir ingen registrerte ildsteder, selv om ildsted ble påvist ved befaringen. Registeropplysningene dokumenterer derfor ikke dagens anlegg eller at dagens løsning er uten avvik. Registreringen må avklares med brannvesenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ildsted med underlagsplate foran åpningen.



Rennemerker på pipeløpet og under pipeluken i hemsetasjen.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren består av uinnredede rom med betonggulv og åpne betong -/murvegger. Det er registrert synlige tegn til fuktinntrenging flere steder, fuktindikasjon på betonggulv samt lokal avskalling i overflater.

Vurdering av avvik:

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Fuktinntrengingen kan gi videre nedbrytning av mur- og gulvoverflater og dårligere inneklima. Årsaken må utredes, og utvendig fuktsikring, drenering og nødvendige innvendige tiltak må vurderes samlet.

• Fuktindikasjonen viser vedvarende fuktbelastning. Årsaken må avklares og fuktbelastningen reduseres før overflater utbedres.

• Skadde overflater må først utbedres etter at fuktkilden er avklart og redusert. Omfanget må kontrolleres ved videre undersøkelser.

Synlig fuktinntrenging, fuktindikasjon på betonggulv og mur samt skadede overflater viser vesentlig fuktbelastning. Årsak og omfang må avklares sammen med drenering og utvendig fuktsikring før varig utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlige fuktmerker og overflateskade på kjellervegg.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har bratt innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen mangler håndløper på minst én side, rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm, og trinnforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lav rekkverkshøyde øker fallrisikoen. Rekkverket må forhøyes eller bygges om til tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

• Manglende håndløper gir redusert støtte og økt fallrisiko. Håndløper må monteres langs trappeløpet.

• Den bratte trappen gir økt fallrisiko. Trinnforholdene bør forbedres der dette er praktisk mulig.

Samlet gir bratt trapp, manglende håndløper og ca. 80 cm rekkverkshøyde et sikkerhetsavvik med økt risiko for fall.



Innvendig tretrapp mellom etasjene.



Måling av rekkverkshøyde i innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige tredører med varierende overflatebehandling og utførelse. Dørene er funksjonsprøvd ved stikkprøver.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.

Enkelte dører har justeringsbehov og slitasjemerker utover forventet nivå. Dører må justeres og vedlikeholdes lokalt, og utskifting må vurderes der funksjonen ikke kan gjenopprettes.



Malte innvendige fyllingsdører med slitasjemerker.



Slitasjemerker ut over det man kan forvente.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved en enkel visuell kontroll av tilgjengelige områder ikke registrert åpenbare spor etter mus, andre skadedyr eller fuktkrevende insekter. Kontrollen omfatter ikke skjulte hulrom og lukkede konstruksjoner, og fravær av synlige spor er derfor ingen garanti for at skadedyr ikke finnes eller tidligere har forekommet. Bygningen har svak sikring ved enkelte åpninger og overganger, noe som øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan ta seg inn. Ved mistanke anbefales nærmere kontroll av skadedyrfirma samt tetting av aktuelle inngangsmuligheter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull sikring mot skadedyr ved enkelte åpninger og overganger.

Konsekvens/tiltak

• Takstmann anbefaler montering av musebust og insektnett.

Mangelfull sikring gir økt risiko for at mus og andre skadedyr kan ta seg inn i bygningen. Det ble ikke registrert åpenbare spor ved den visuelle kontrollen av tilgjengelige områder. Aktuelle inngangsmuligheter bør tettes med egnet skadedyrsikring.

⚠ Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ett soverom i 2. etasje har dør direkte ut på takflate uten tilfredsstillende rekkverk eller fallsikring. Døren var midlertidig sperret med bord ved befaringen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Dør fra soverom i 2. etasje gir tilgang til takflate uten permanent rekkverk eller fallsikring. Midlertidig sperring med bord gir ikke en varig sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak
• Utgangen gir umiddelbar fallrisiko dersom sperringen fjernes. Døren må sikres permanent eller takflaten må etableres med forskriftsmessig fallsikring før bruk.

Midlertidig sperring med bord er ikke en varig sikkerhetsløsning. Døren skal holdes utilgjengelig frem til permanent sikring er etablert.


Takflate uten permanent rekkverk eller fallsikring ved utgangen.


Dør til takflate, midlertidig sperret med bord.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med underskap. Gulvet har vinylbelegg, og veggene har malte overflater/våtromsstrie. Alder og utførelsesdokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Full renovering av våtrommet med dokumentert tettesjikt, sluktilslutning, fall og sikre gjennomføringer må påregnes. Dusjing skjer i dusjkabinett, som begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger. Direkte vannbelastning på rommets gulv og vegger bør unngås. Kabinettet utbedrer ikke de registrerte svakhetene i våtrommets tettefunksjon.

Utette skjøter i gulvbelegget, manglende fall og mangelfulle eller udokumenterte tilslutninger gir risiko for vanninntrenging og skjulte fuktskader. Det ble ikke registrert synlig lekkasje fra sanitærutstyret ved den visuelle kontrollen. Dette dokumenterer ikke at våtrommets tettesjikt er tett. Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen, men gir ingen garanti mot lekkasjer eller skjulte skader. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt ved hulltaking. TG3 og behovet for full renovering opprettholdes på grunnlag av de registrerte avvikene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Bad i 1. etasje – oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon av våtrommets oppbygning for takstmann på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har malt strie/våtromstapet. Himlingen har malte overflater. Det er registrert enkelte åpninger og hull i veggoverflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert åpninger og hull i veggoverflaten som ikke er tettet.

Konsekvens/tiltak
• Utette åpninger kan gi fuktbelastning i veggkonstruksjonen. Hull og gjennomføringer må tettes med en våtromsegnet løsning.

Åpningene reduserer overflatens motstand mot fuktbelastning. Hull og gjennomføringer må tettes med egnet løsning. På grunn av våtrommets alder og samlede tilstand må full oppgradering påregnes.

Tilstandsrapport



Overflater ved vegg og himling på bad i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant ved terskel på ca. 40 mm. Dusjing skjer i dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

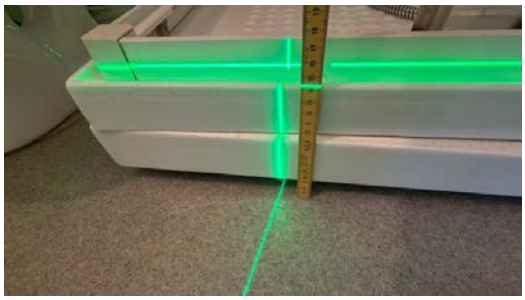
• Manglende fall gir risiko for vannansamling og fuktbelastning på skjøter og gjennomføringer. Gulvet må bygges om med tilfredsstillende fall ved renovering.

• Eventuelt lekkasjevann kan bli stående på gulvet og belaste utette skjøter. Fall og sikker avrenning til sluk må etableres ved renovering.

• Utette skjøter kan føre vann ned i gulvkonstruksjonen. Belegget må skiftes, og underlaget må kontrolleres når gulvet åpnes.

Gulvet er tilnærmet flatt, og lekkasjevann kan bli stående uten å ledes til sluk. Skjøter i belegget fremstår ikke lenger tette. Oppkanten ved terskel reduserer risikoen for at vann renner ut av rommet, men kompenserer ikke for manglende fall og utette skjøter. Våtrommet må renoveres som en samlet løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kontrollmåling på gulv ved dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Skjøter i belegget fremstår ikke tette. Ved gulvgjennomføringer nær dusjsonen er det ikke synlig dokumentert oppkant eller tett tilslutning. Tettesjiktets oppbygning og tilslutning til sluk er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

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

Konsekvens/tiltak

• Utette overganger kan føre vann inn i konstruksjonen. Gjennomføringer og skjøter må etableres på nytt som del av totalrenovering.

• Mangelfull tetting ved gjennomføringer gir fare for skjulte fuktskader. Gjennomføringene må bygges om med dokumentert tettesjikt.

• Svekket tettefunksjon gir risiko for vanninntrenging og skjulte skader. Våtrommet må totalrenoveres.

• Tettesjiktet oppfyller ikke forventet tettefunksjon. Hele våtrommet må bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger.

Utette skjøter i vinylbelegget og mangelfull tetting ved gulvgjennomføringer viser at tettefunksjonen er svekket. Sluktilslutning og øvrig oppbygning er ikke dokumentert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med underskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyret ble visuelt undersøkt uten at det ble registrert synlig lekkasje eller funksjonssvikt som krever umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid har passert for utstyret.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden utstyret fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-utstyr.



Servantinnredning, gulvmontert toalett og dusjkabinett på bad i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG IU Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør. Viftens funksjon og luftmengde ble ikke funksjonsprøvd ved befaringen.



Elektrisk avtrekksvifte på bad i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom, da pipeløp er plassert direkte bak våtrommets aktuelle konstruksjon og hindret egnet borested. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke kontrollert. Dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen, men utelukker ikke fukt eller skader i skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Pipeløpet ligger direkte bak aktuell vegg og hindret sikker hulltaking fra tilstøtende side. Det foreligger derfor ikke måleresultat fra skjult konstruksjon. Forholdet må ses i sammenheng med våtrommets alder, manglende dokumentasjon og øvrige registrerte avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant. Gulvet har vinylbelegg, og veggene har lyse, malte overflater/våtromsstrie. Himlingen er malt. Alder og utførelsesdokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

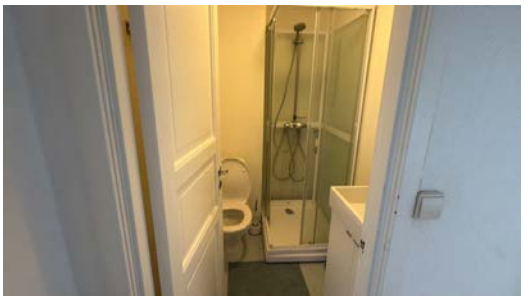
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Full renovering av våtrommet med dokumentert tettesjikt, sluktilslutning, fall og sikre gjennomføringer må påregnes. Dusjing skjer i dusjkabinett, som begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger. Direkte vannbelastning på rommets gulv og vegger bør unngås. Kabinettet utbedrer ikke de registrerte svakhetene i våtrommets tettefunksjon.

Utette skjøter i gulvbelegget, manglende fall og mangelfulle eller udokumenterte tilslutninger gir risiko for vanninntrenging og skjulte fuktskader. Det ble ikke registrert synlig lekkasje fra sanitærutstyret ved den visuelle kontrollen. Dette dokumenterer ikke at våtrommets tettesjikt er tett. Dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen, men gir ingen garanti mot lekkasjer eller skjulte skader. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt ved hulltaking. TG3 og behovet for full renovering opprettholdes på grunnlag av de registrerte avvikene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad i 2. etasje – oversiktsbilde.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon av våtrommets oppbygning for takstmann på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har lyse, malte plateoverflater. Himlingen er utført med malte gipsplater. Overflatene ble visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• TG2 settes pga. alder da mer enn halvparten av forventet levetid har passert.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbar kostnad settes for punktet alene.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg med oppkant ved terskel på cirka 40 mm. Dusjing skjer i dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Gulvet er tilnærmet flatt og har lite eller ikke målbart fall mot dusjkabinettet. Eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen har ikke sikker avrenning til sluk. Fallforholdene må utbedres som del av den samlede renoveringen av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulv og oppkant ved dusjkabinett på bad i 2. etasje.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Skjøter i belegget fremstår ikke tette. Ved gulvgjennomføringer nær dusjsonen er det ikke synlig dokumentert oppkant eller tett tilslutning. Tettesjiktets oppbygning og tilslutning til sluk er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

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

Konsekvens/tiltak
• Utette overganger kan føre vann inn i konstruksjonen. Gjennomføringer og skjøter må etableres på nytt som del av totalrenovering.

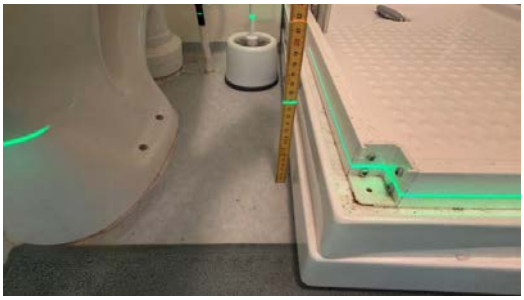
• Mangelfull tetting ved gjennomføringer gir fare for skjulte fuktskader. Gjennomføringene må bygges om med dokumentert tettesjikt.

• Svekket tettefunksjon gir risiko for vanninntrenging og skjulte skader. Våtrommet må totalrenoveres.

• Tettesjiktet oppfyller ikke forventet tettefunksjon. Hele våtrommet må bygges opp på nytt med dokumenterte løsninger.

Utette skjøter i vinylbelegget og mangelfull tetting ved gulvgjennomføringer viser at tettefunksjonen er svekket. Sluktilslutning og øvrig oppbygning er ikke dokumentert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulvgjennomføring og skjøt i vinylbelegg ved dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med underskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyret ble visuelt undersøkt uten at det ble registrert synlig lekkasje eller funksjonssvikt som krever umiddelbare tiltak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid har passert for utstyret.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden utstyret fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-utstyr.



Toalett, dusjkabinett og servantinnredning på bad i 2. etasje.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som starter sammen med lyset. Ved befaringen startet viften med tydelig støy. Tilluftsspalten ved døren er liten.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Viften ga tydelig støy ved oppstart. Luftmengde ble ikke målt. Avtrekket bør kontrolleres og ved behov renses, justeres eller skiftes.



Avtrekksventil på bad i 2. etasje.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom, da pipeløp og konstruksjonsforhold hindret et egnet og sikkert borested. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke kontrollert. Dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen, men utelukker ikke fukt eller skader i skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Konstruksjonsforhold og pipeløp hindret sikker hulltaking fra tilstøtende side. Det foreligger derfor ikke måleresultat fra skjult konstruksjon. Forholdet må ses i sammenheng med våtrommets alder, manglende dokumentasjon og øvrige registrerte avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatbenkeplate, slette fronter, oppvaskkum av stål, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Flere fronter har stor slitasje, enkelte fronter er skjeve, og én front mangler. Vannstoppsystem og komfyrvakt ble ikke påvist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Innredningen har omfattende slitasje og mangler som krever utbedring. Full utskifting må påregnes som del av en samlet oppgradering. Kjøkkenet kan fortsatt brukes; vurderingen innebærer ikke at alle kjøkkenfunksjoner er ute av drift.

TG3 er satt på grunnlag av den samlede tilstanden med stor slitasje på flere fronter, skjevheter og én manglende front. Innredningen er dermed ikke komplett. Vurderingen gjelder skadene og manglene ved innredningen og behovet for omfattende utbedring, ikke at kjøkkenet er helt ubrukbart. Kjøkkenet kan fortsatt brukes, men full utskifting må påregnes. Vannstoppsystem og komfyrvakt ble ikke påvist. Installasjonsår er ikke dokumentert, og det er derfor ikke avklart hvilke krav som gjaldt ved etableringen. Lekkasjesikring og komfyrvakt må vurderes ved oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitasje og misfarging på kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator over kokesonen. Ventilatoren var tilsmusset og startet ikke ved funksjonsprøving. Kanal-/avkastløsning ble ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Ventilatoren startet ikke ved funksjonsprøving. Anlegget må kontrolleres og repareres eller skiftes slik at kjøkkenet får fungerende avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator over kokesonen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er plassert under skråtak/knevegg og har laminatbenkeplate og profilerte trefronter. Frontene har stor slitasje og er flere steder ujusterte. Oppvaskkum av stål er montert. Vannstoppsystem og komfyrvakt ble ikke påvist.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har betydelig slitasje på flere fronter og skjevheter som krever justering. Det mangler ikke fronter.

Konsekvens/tiltak

• Fronter og hengsler bør justeres. Slitte eller skadde deler bør utbedres eller skiftes. Mer omfattende fornyelse kan vurderes ut fra innredningens samlede tilstand og ønsket standard.

TG2 er satt på grunnlag av betydelig slitasje på flere fronter og skjevheter i innredningen. Det mangler ikke fronter. Kjøkkenet fremstår fortsatt brukbart, og registrerte avvik tilsier vedlikehold, justering og utbedring fremfor krav om umiddelbar full utskifting. Vannstoppsystem og komfyrvakt ble ikke påvist. Installasjonsår er ikke dokumentert, og det er derfor ikke avklart hvilke krav som gjaldt ved etableringen. Lekkasjesikring og komfyrvakt må vurderes ved oppgradering.



Kjøkken i 2. etasje – oversikt over innredning og overflater.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over kokesonen. Avtrekksvei og eventuell kanal til friluft er ikke dokumentert, og funksjonen ble ikke endelig avklart ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Ventilatorens funksjon og avkastvei er ikke dokumentert eller endelig avklart.

Konsekvens/tiltak

• Funksjon og avkastvei bør kontrolleres. Ventilatoren må ved behov rengjøres, repareres eller skiftes, og avtrekksluft bør føres til friluft med egnet kanal.

Manglende avklaring av funksjon og avkastvei gir usikkerhet om ventilatoren fjerner matos og fukt tilfredsstillende. Forholdet er vurdert til TG2 og bør avklares før videre bruk.



Kjøkkenventilator montert over kokesonen i 2. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannledninger består av kobberrør og enkelte plastledninger. Hovedinntak i plast går til vannmåler, videre med kobberrør. Enkelte ledninger i kjeller var frakoblet. Skjulte føringer og samlet teknisk tilstand ble ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Gamle vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader.

Synlige vannledninger består av en kombinasjon av kobber og plast. Alder og dokumentasjon er ukjent. Det ble ikke registrert synlig lekkasje ved den visuelle kontrollen, men eldre rørdeler har usikker restlevetid og bør følges opp.



Hovedinntak med vannmåler og stoppekran i kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i kjeller omfatter eldre støpejernsrør. Skjulte rørføringer, lufting og samlet funksjon ble ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Støpejernsrørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og har usikker restlevetid. Utskifting eller oppgradering bør planlegges, særlig i forbindelse med renovering av våtrom. Skjulte rør og samlet funksjon må undersøkes nærmere før tiltak detaljprosjekteres.



Synlige avløpsrør under kjøkkenbenk.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via bygningsmessige åpninger og åpningsbare vinduer, supplert med lokale avtrekksløsninger på våtrom og kjøkken. Luftmengder og samlet kapasitet er ikke målt.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen er enkel, og tilfredsstillende tilluft og avtrekkskapasitet er ikke dokumentert. Avtrekket på bad i 2. etasje støyer, og avtrekksviften på bad i 1. etasje ble ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning, lukt og redusert inneklima. Avtrekkene bør funksjonskontrolleres, og det bør sikres tilstrekkelig tilluft og avtrekk i rom med fukt- og luktbelastning.

Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig ventilasjon med lokale avtrekk. Kapasitet og luftutskifting er ikke dokumentert. De registrerte begrensningene gir behov for nærmere kontroll og vedlikehold av avtrekksløsningene.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er registrert luft-til-luft-varmepumpe med innedeler i 1. etasje og utvendig aggregat. Anleggets alder, servicehistorikk og kapasitet er ikke dokumentert. Funksjonen ble ikke fullstendig kontrollert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

Servicehistorikk er ikke fremlagt, og anleggets alder er ukjent. Regelmessig rengjøring og service anbefales for å sikre funksjon og energieffektiv drift. Fagkyndig kontroll må gjennomføres dersom funksjon eller kapasitet er utilfredsstillende.



Innvendig del av luft-til-luft-varmepumpe.



Utvendig del av luft-til-luft-varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av fabrikat OSO er plassert i kjeller. Volum og produksjonsår ble ikke fastslått. Berederen har fast elektrisk tilkobling. Synlige rørtilkoblinger ble visuelt undersøkt uten at det ble registrert lekkasje.

Vurdering av avvik:

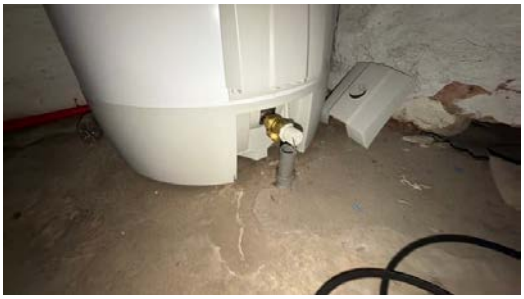
• Det kan se ut som det er behov for å montere ekspansjonskar til varmtvannsberederen, dette må undersøkes av sakkyndig rørlegger.

Konsekvens/tiltak

• Videre undersøkelser av sakkyndig anbefales.

Tilstandsrapport


Varmtvannsbereder plassert i kjeller.



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.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har både eldre og nyere synlige komponenter. Sikringsskapet i hemsetasjen har automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. Skapet ble besiktiget ved supplerende undersøkelse. Det foreligger ikke opplysninger om siste el-tilsyn, full rehabilitering eller samsvarserklæringer for utførte arbeider. Kontrollen er begrenset til en enkel visuell gjennomgang, da takstmannen ikke er elektrofagkyndig.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På grunn av manglende dokumentasjon og ukjent kontrollhistorikk anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør omfatte sikringsskap, kurser, jordfeilvern, stikkontakter og synlige installasjoner. Den visuelle kontrollen av sikringsskapet i hemsetasjen gir ikke grunnlag for å bekrefte anleggets tekniske tilstand eller forskriftsmessighet. Samsvar mellom kursfortegnelsen og anlegget er ikke kontrollert.


Sikringsskap i hemsetasjen med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Det ble observert flere røykvarslere og håndslokkere i boligen. Enkelte røykvarslere var demontert. Funksjon og dekningsgrad er ikke fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Demonterte røykvarslere kan gi mangelfull varsling. Boligen må ha fungerende og riktig plasserte røykvarslere med tilstrekkelig dekning i alle etasjer.

• Demonterte røykvarslere må reetableres eller erstattes, og samtlige varslere må funksjonsprøves før bruk.

Røykvarslere og håndslokkere ble observert, men funksjon og dekningsgrad er ikke dokumentert gjennom fullstendig prøve. Demonterte røykvarslere må reetableres eller erstattes.


Demonterte røykvarslere og brannteppe.

Tilstandsrapport



Brannslokningsapparat ved inngangspartiet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektriske panelovner som supplerende oppvarming. Ovnene ble kun visuelt kontrollert, og funksjon og effekt er ikke nærmere undersøkt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke dokumentert og lot seg ikke fastslå ved en enkel visuell befaring. Det foreligger ikke geotekniske undersøkelser eller kommunale grunnopplysninger i rapportgrunnlaget.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring og drenering er ikke dokumentert. Synlig grunnmursbeskyttelse ble ikke registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Omfattende fuktinntrengning og fuktskader kan føre til betydelig nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Det er registrert vanninntrenging, forhøyede fuktutslag på kjellergulv og salt-/kalkutfellinger flere steder. Forholdene viser manglende funksjon i fuktsikring og drenering. Omfang og fuktkilde må avklares, og utvendig fuktsikring og drenering må etableres eller fornyes. Skadede overflater og konstruksjonsdeler må repareres etter at fuktkilden er stanset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Korrugert rør ligger synlig ved grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av støpt betong. Fundamenteringen er ikke dokumentert og var ikke tilgjengelig for kontroll. Det er registrert lokale avskallinger og fuktpåvirkning på murflater i kjelleren. Utvendig endevegg har ubehandlet murflate.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale avskallinger og fuktpåvirkning på grunnmurens overflater.

Konsekvens/tiltak

• Fuktpåvirkning og avskallinger kan gi videre nedbrytning av overflatene. Fuktkilden må reduseres før løse partier fjernes og murflatene repareres med egnede materialer.

Det ble ikke registrert tydelige setningsskader eller store konstruktive sprekker ved den visuelle kontrollen. Lokale avskallinger og fuktpåvirkning må ses i sammenheng med mangelfull drenering og registrert fuktinntrenging i kjelleren.

Tilstandsrapport



Synlig del av grunnmur ved terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er på ca. 894 m². Terrenget faller delvis inn mot bygningen. Det ble ikke observert stående vann ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget må justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, og tiltaket må ses sammen med drenering og utvendig fuktsikring.

Mangelfullt fall fra grunnmuren øker fuktbelastningen. Dette må vurderes sammen med registrert fuktinntrenging i kjeller.



Terreng og vegetasjon nær grunnmur.



Terrengnivå og grunnmur langs innkjørselen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, bekreftet av GIVAS i opplysninger datert 12.10.2026. Synlig vanninntak i kjeller er av plast frem til vannmåler. Utvendige ledninger er skjulte. Ledningsalder, avløpsmateriale og detaljert trasé er ikke dokumentert i den kommunale dokumentpakken.

Vurdering av avvik:

• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.

• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige ledninger er skjulte og ikke tilgjengelige for direkte kontroll. Avløpsledningens materiale og alder er ukjent. Utvendig stakepunkt og stengeventil ble ikke påvist. GIVAS bekrefter offentlig tilknytning og at privat septikanlegg ikke er registrert, men dokumentasjonen avklarer ikke ledningenes tekniske tilstand eller plassering av stakepunkt og stengeventil. Anlegget bør undersøkes nærmere ved tegn til redusert funksjon.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, vegetasjon og adkomst- og parkeringsareal. Det er registrert tett og lite vedlikeholdt vegetasjon nær deler av bygningen. Matrikkelutskrift datert 09.10.2026 viser at arealoverføring på 489,1 m² til gnr. 73/bnr. 206 er matrikkelført 16.09.2026. Registrert tomteareal etter arealoverføringen er 894,4 m².

Vurdering av avvik:

• Vegetasjon står tett inntil bygningen og er lite vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

• Tett vegetasjon kan holde på fukt, redusere uttørking og gjøre inspeksjon og vedlikehold vanskeligere. Vegetasjonen bør fjernes eller beskjæres slik at det etableres fri avstand til fasade og grunnmur.

Vegetasjon nær bygningskroppen øker den lokale fuktbelastningen og bør ryddes. Matrikkelopplysningene dokumenterer gjennomført arealoverføring. Eventuelle parkerings- eller bruksrettigheter på annet areal er ikke dokumentert i den fremlagte pakken og må avklares særskilt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

• Radonnivået er uavklart fordi måleresultater ikke foreligger. Radonsperre er ikke dokumentert.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Dør fra soverom i 2. etasje gir tilgang til takflate uten permanent rekkverk eller fallsikring. Midlertidig sperring med bord gir ikke en varig sikring mot fall.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Klatrevennlig utforming øker fallrisikoen, særlig for barn. Rekkverket må bygges om til sikker utførelse.

• Rekkverkshøyden på ca. 81 cm gir utilstrekkelig fallsikring. Rekkverket må forhøyes til tilfredsstillende nivå.

• Manglende rekkverk gir høy fallrisiko. Rekkverk og tilfredsstillende fallsikring må etableres før trappen brukes.

• Trappen er vanskelig og utrygg å bruke. Trappeløpet må bygges om med sikre trinn og god ganglinje.

• Skadde trekomponenter og innfestinger må skiftes eller forsterkes som del av en samlet ombygging.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Brennbart gulvmateriale må sikres med dokumentert ubrennbar plate eller annen godkjent løsning før videre bruk.

• Det må monteres dokumentert ubrennbar plate med tilstrekkelig utstrekning foran og under ildstedet før videre bruk.

• Lav rekkverkshøyde øker fallrisikoen. Rekkverket må forhøyes eller bygges om til tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

• Manglende håndløper gir redusert støtte og økt fallrisiko. Håndløper må monteres langs trappeløpet.

• Den bratte trappen gir økt fallrisiko. Trinnforholdene bør forbedres der dette er praktisk mulig.

• Utgangen gir umiddelbar fallrisiko dersom sperringen fjernes. Døren må sikres permanent eller takflaten må etableres med forskriftsmessig fallsikring før bruk.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Demonterte røykvarslere må reetableres eller erstattes, og samtlige varslere må funksjonsprøves før bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

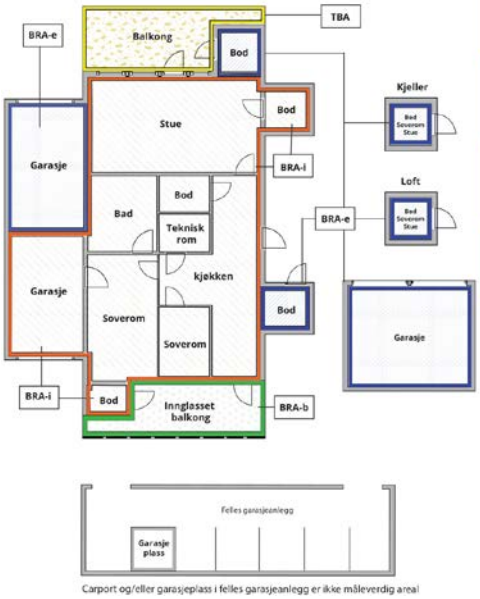
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	104			104	12
2. etasje	68			68	
Kjeller	64			64	
SUM	**236**				**12**
SUM BRA	**236**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, mellomstue, stue, vindfang, bad, kjøkken, soverom, mellomgang, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
2. etasje	Trapperom, gang foran bad, mellomgang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, rom		
Kjeller	Uinnredede kjellerrom		

Kommentar

BRA-i er ført etter arealopplysninger fra Ambita/matrikkel samt egen oppmåling. TBA ved inngangspartiet er avrundet til ca. 4 m², og altanen er målt til ca 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I oversendte kommunale dokumenter ligger kun en skisse av boligens fasade fra to sider. Ingen innvendige romtegninger er oversendt takstmann.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kommunale dokumenter ble mottatt etter befaringen. Det foreligger to historiske fasadetegninger fra 1956 for bygningsnummer 152029845, merket med tidligere adresse Parkveien 10. Plantegninger som dokumenterer dagens rominndeling og bruk av etasjene er ikke fremlagt. Samsvar mellom dagens rombruk og godkjent bruk kan derfor ikke bekreftes. Matrikkelen registrerer én boenhet, mens boligen har kjøkken og bad i begge hovedetasjer. Registreringen dokumenterer ikke godkjenning av en eventuell selvstendig boenhet i 2. etasje. Ferdigattesten i dokumentpakken gjelder gnr. 31/bnr. 253 og er ikke dokumentasjon for denne eiendommen. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Parkvegen 22 er ikke fremlagt. Opplysninger fra eier om håndverkstjenester siste fem år foreligger ikke.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Marius Ljungquist	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3401 KONGSVINGER	73	200		0	894.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkvegen 22

Hjemmelshaver
Tommelstadgaten 13 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i et etablert boligområde i Kongsvinger, med umiddelbar nærhet til sentrum og daglige servicetilbud. Området består av eldre boligbebyggelse og har gode forbindelser til det øvrige byområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via innkjøring fra Parkvegen, jf. vegstatuskart datert 09.10.2026.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning, bekreftet av GIVAS i opplysninger datert 12.10.2026. Vannmåler er registrert. Tilknytningsbekreftelsen dokumenterer ikke tilstand, materiale eller alder på stikkledningen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett, bekreftet av GIVAS i opplysninger datert 12.10.2026. Det er ikke registrert privat septikanlegg. Tilknytningsbekreftelsen dokumenterer ikke tilstand, materiale eller alder på stikkledningen.

Regulering

Ifølge kommunens planopplysninger datert 09.10.2026 omfattes eiendommen av reguleringsplan 0102 Tommelstadgate Vest, vedtatt 27.06.2002. Ca. 733 m² er regulert til kombinert formål bolig/allmennyttig/kontor (BAK1), ca. 136 m² til kjørevei og ca. 26 m² til annen veigrunn. Kommuneplanens arealdel 201606, vedtatt 26.09.2019, viser sentrumsformål S391 og vei. Det er ikke registrert pågående planarbeid med treff i planrapporten. Planbestemmelsene må vurderes samlet ved nye tiltak. Boligen er SEFRAK-registrert; dette er ikke i seg selv dokumentasjon på fredning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, vegetasjon og adkomst- og parkeringsareal. Terrenget er hovedsakelig flatt, med enkelte partier som faller mot bygningen. Matrikkelutskrift datert 09.10.2026 oppgir beregnet tomteareal til 894,4 m². Eiendomsgrensene er ikke kontrollmålt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift inngår ikke i den fremlagte dokumentpakken. Tinglyste rettigheter, servitutter og heftelser er derfor ikke kontrollert. Matrikkelopplysningene dokumenterer en matrikkelført arealoverføring, men ikke eventuelle avtalte parkerings- eller bruksrettigheter på annet areal. Boligen er registrert som én boenhet i matrikkelen. Godkjenning av eventuell oppdeling eller endret rombruk er ikke dokumentert.

Kommunale gebyrer

Fremlagte opplysninger for 2026 viser årsprognose på kr 18 122,50 for eiendomsskatt og renovasjon, samt kr 8 078 for vann og avløp fra GIVAS, inkludert merverdiavgift. Samlet beregnet årsprognose er kr 26 200,50. Renovasjon er oppført både i kommunens oversikt og i GIRs oversikt og er medregnet bare én gang. Vann- og avløpsbeløpet bygger på forventet forbruk på 55 m³. Faktiske kostnader vil variere med forbruk, abonnement og gjeldende satser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.10.2026	Dokumenter 09.–12.10.2026 gjennomgått etter befaring: matrikkel, planer, kart, fasadetegninger, VA, gebyrer og brannregister.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.09.2026	Egenerklæring foreligger ikke på befaringsdagen	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Thomassen, Daniel
28.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Daniel Thomassen

Boligen

Parkvegen 22
2212 Kongsvinger

3401-73/200/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Har ingen kjennskap til eiendommen. Den har vært en del av ett større eiendomsoppkjøp og har ikke vært befart av selger. Den eneste kunnskap selger har om boligen er fra takstrapporten.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Parkvegen 22
Postnr	2212
Sted	KONGSVINGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	73
Bnr.	200
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	152029845
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-951792
Dato	21.11.2018



Innmeldt av	Ragnhild Rimfeldt-Kvale

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	280
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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 energimerkeordingen. 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: Parkvegen 22
Postnr/Sted: 2212 KONGSVINGER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 21.11.2018 14:41:55
Energimerkenummer: A2018-951792
Ansvarlig for energiattesten: TOMMELSTADGATEN 13 AS
Energimerking er utført av: Ragnhild Rimfeldt-Kvale

Gnr: 73
Bnr: 200
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 152029845

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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 varmeelementer 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.

Tips 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.

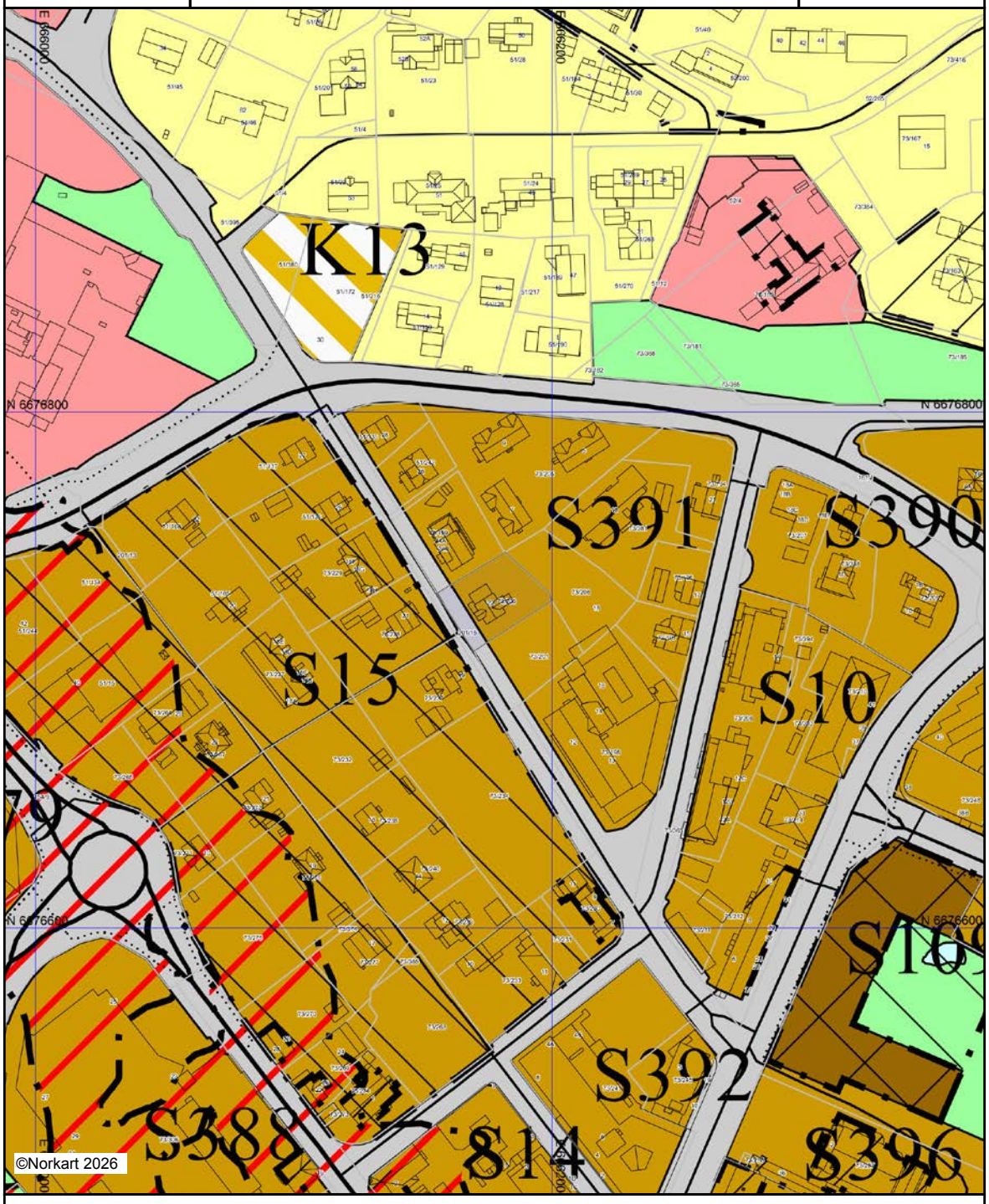
Kongsvinger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 73/200
Adresse: Parkvegen 22
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



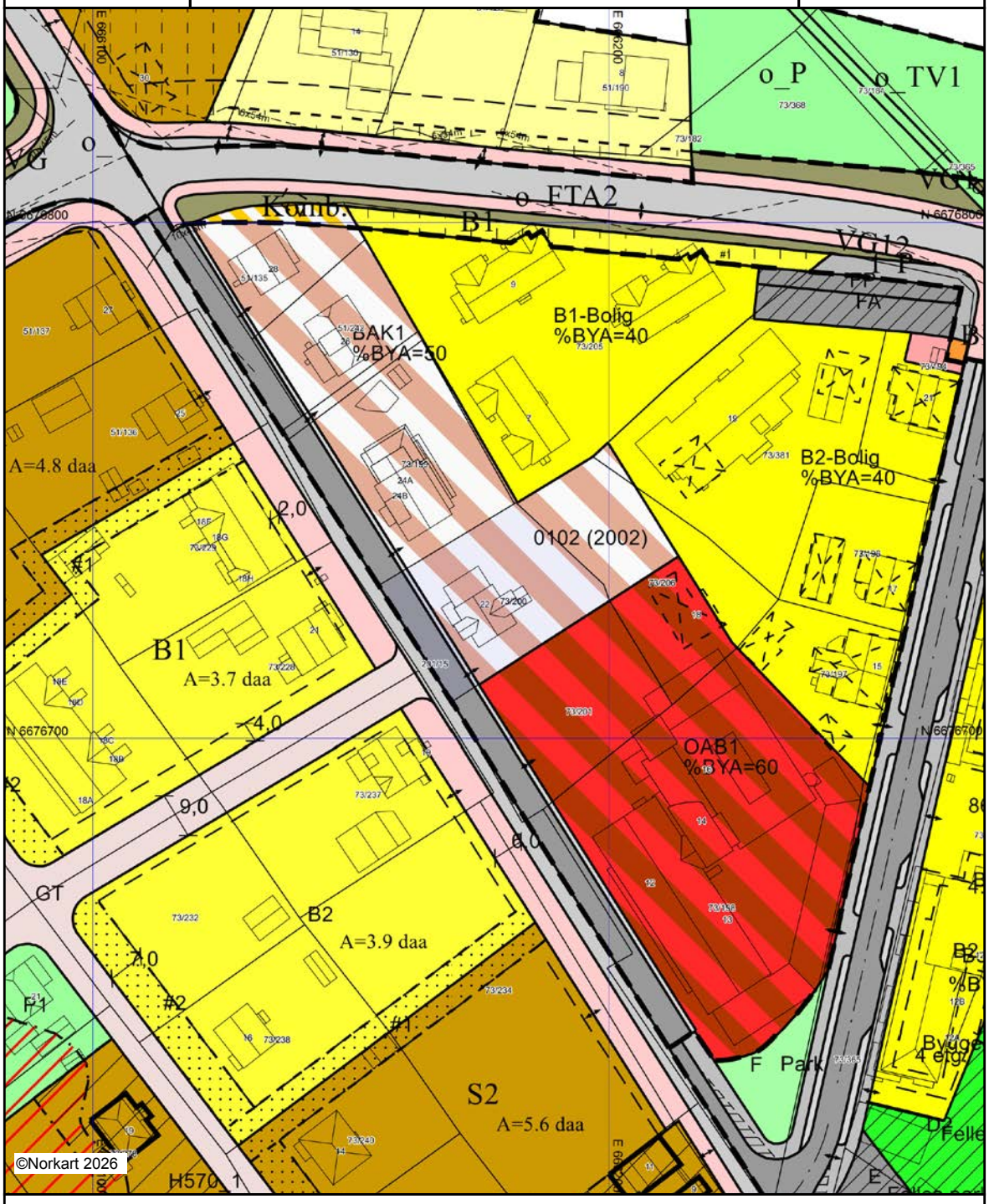
Kongsvinger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/200
Adresse: Parkvegen 22
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Sentrumsformål
- Institusjon
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Turveg
- Park
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ambita

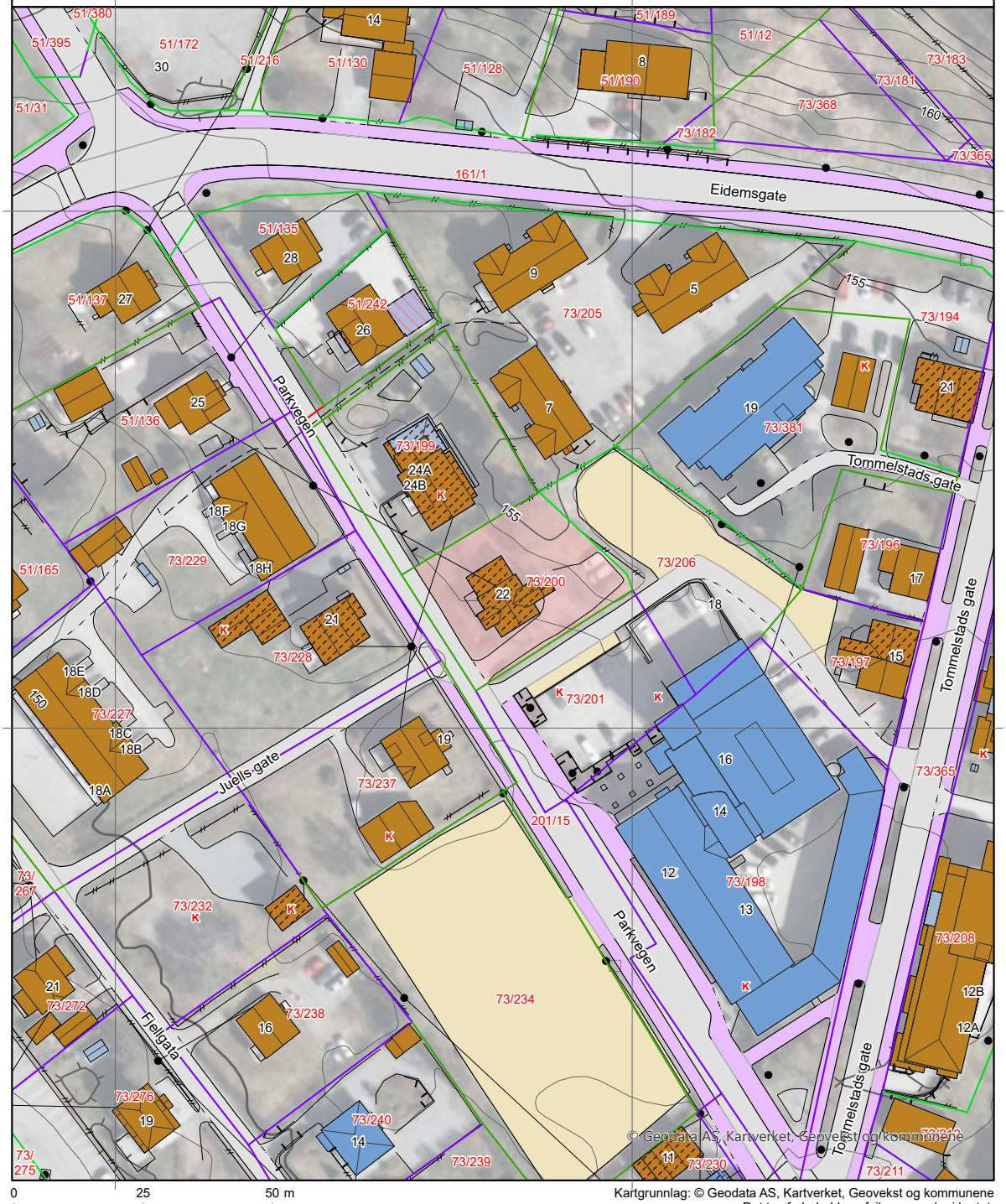
Kommune: 3401 Kongsvinger
Eiendom: 3401/73/200/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

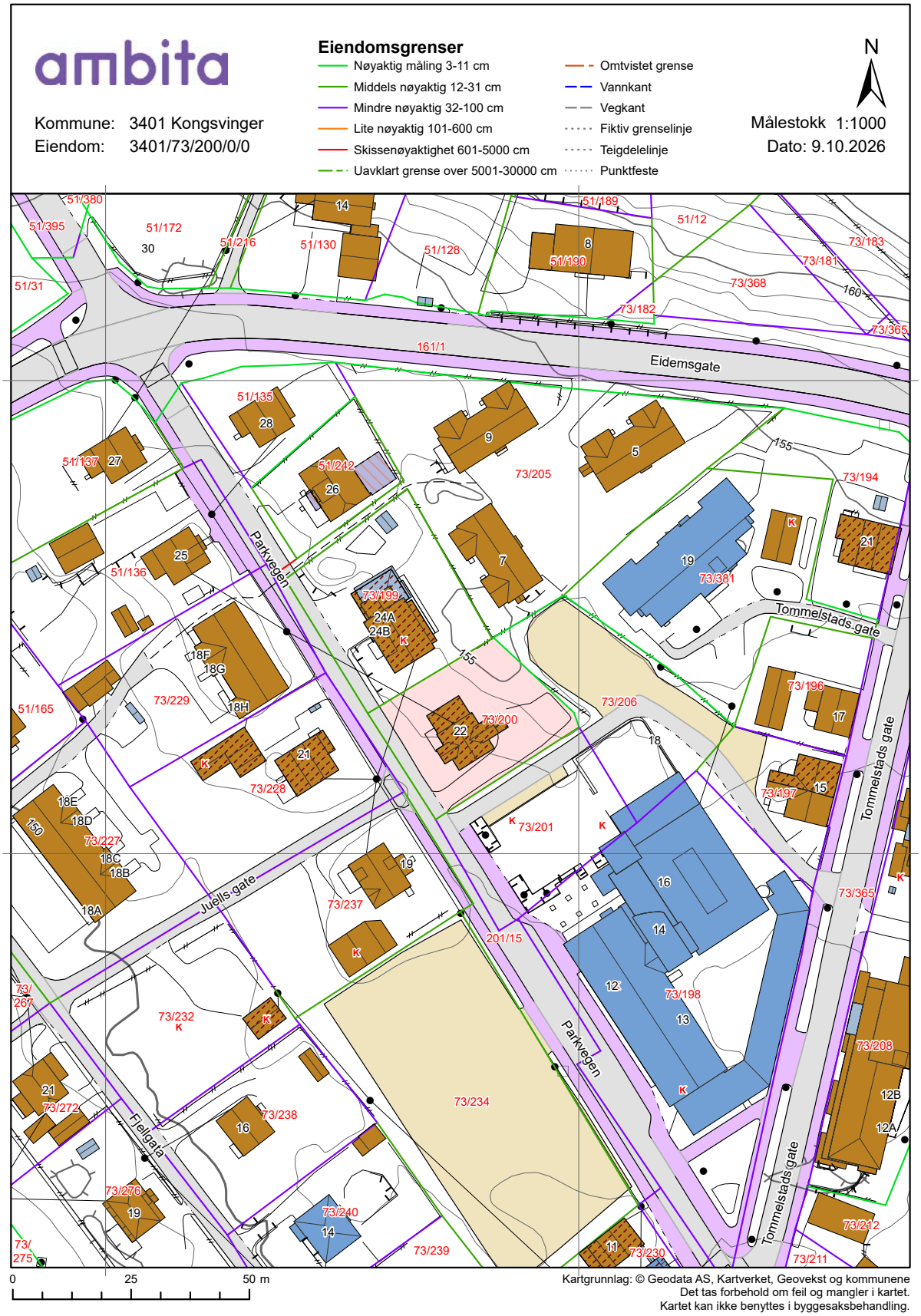
N

Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026

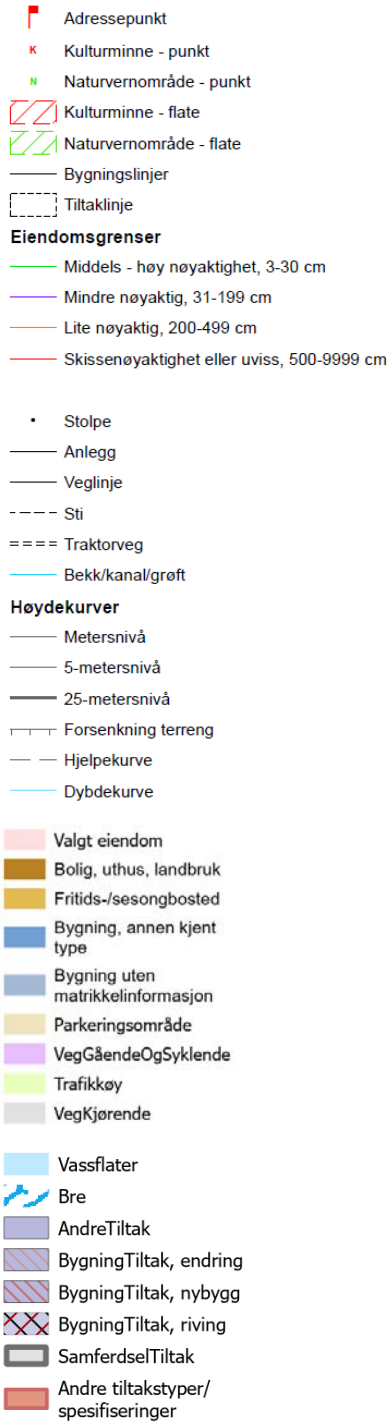


0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3401 Kongsvinger
Eiendom: 3401/73/200/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 9.10.2026
Eidemsgate
Parkvegen
Tommelstads gate
Juells gate
Fiellgata
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

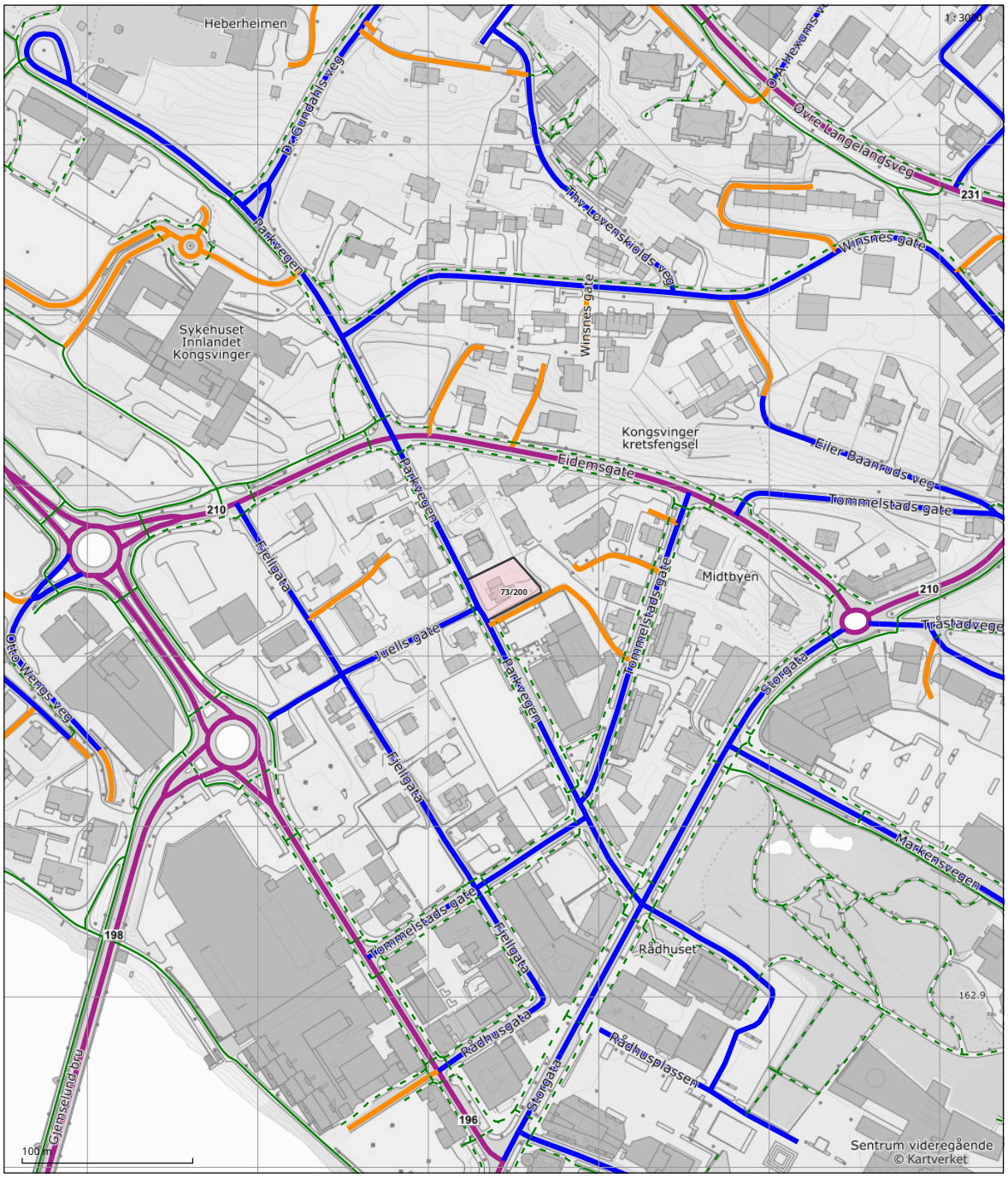


ambita Vegstatuskart

Kommune: Kongsvinger
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 73/200/0/0
Adresse: Parkvegen 22, 2212 KONGSVINGER

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Kongsvinger kommune
Adresse: Postmottak, 2226 KONGSVINGER
Telefon: +4741473630

Utskriftsdato: 09.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kongsvinger kommune

Kommunenr.	3401	**Gårdsnr.**	73	**Bruksnr.**	200	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Parkvegen 22, 2212 KONGSVINGER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201606
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3401/dokumenter/477/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20110919.pdf
Delarealer	**Delareal** 731 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** 391
	Delareal 163 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0102

Navn	Tommelstadgate Vest	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.06.2002	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3401/dokumenter/1130/0102.pdf	
Delarealer	**Delareal**	26 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	136 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	733 m^2
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	BAK1
	Utdyp.	Bolig/Allmennyttig/Kontor

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 73, Bruksnr 200	**Kommune:**	3401	Kongsvinger
Adresse:				
Veiadresse:	Parkvegen 22, gatenr 1720	**Grunnkrets:**	106	Langeland 1
	2212 Kongsvinger	**Valgkrets:**	1	Sentrum Vest
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3120101	Vinger
		Tettsted:	1011	Kongsvinger

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Parkveien NR.10	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.01.1924	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	894,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.04.2026	Berørt	3401/73/196	0,0
	Matrikkelført:	16.09.2026	Berørt	3401/73/197	0,0
			Berørt	3401/73/199	0,0
			Berørt	3401/73/200	0,0
			Berørt	3401/73/201	0,0
			Berørt	3401/73/205	0,0
			Berørt	3401/73/206	0,0
			Berørt	3401/73/381	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	29.04.2026	Avgiver	3401/73/200	-489,1
	Matrikkelført:	16.09.2026	Berørt	3401/73/201	0,0
			Berørt	3401/73/205	0,0
			Mottaker	3401/73/206	489,1
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3401/73/200	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	13.12.2012	Berørt	0402/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	13.12.2012	Berørt	0402/201/14	0,0
			Berørt	3401/51/135	0,0
			Berørt	3401/51/136	0,0
			Berørt	3401/51/137	0,0
			Berørt	3401/51/242	0,0
			Berørt	3401/73/198	0,0
			Berørt	3401/73/199	0,0
			Berørt	3401/73/200	0,0
			Berørt	3401/73/201	0,0
			Berørt	3401/73/205	0,0
			Berørt	3401/73/228	0,0
			Berørt	3401/73/229	0,0
			Berørt	3401/73/230	0,0
			Berørt	3401/73/234	0,0
			Berørt	3401/73/237	0,0
			Berørt	3401/73/365	0,0
			Mottaker	3401/201/15	1 112,8
Kartforretning	Forretning:	05.08.1991	Mottaker	3401/73/200	1 383,5
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.01.1924	Avgiver	3401/52/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3401/73/200	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.01.1924	Avgiver	3401/51/1	-1 304,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3401/73/200	1 304,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Parkvegen 22	Bolig	242,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	242,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	242,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1924
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	152029845			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		64,0		64,0			
H01	1	105,0		105,0			
H02		73,0		73,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	402 105 26	Enebolig, Parkveien 22, Kongsvinger	1900-1924
Nåværende funksjon:		Enebolig	
Tidligere funksjon:		Enebolig	
Tilbygg/ombygging:		1960 ble huset bygd på	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	152029837			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			25,0	25,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

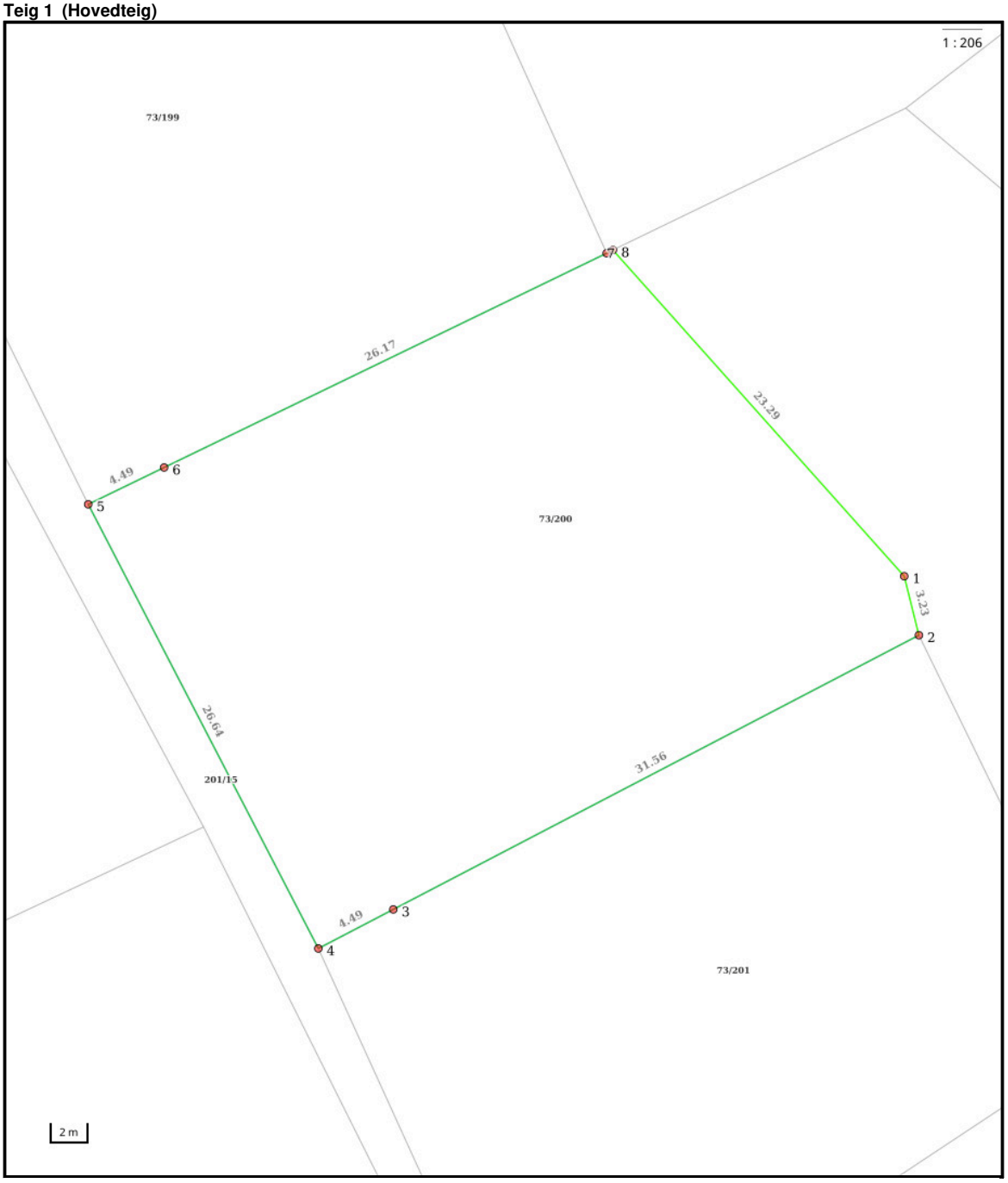
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 894,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 676 729,78	666 199,01	3,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 676 726,72	666 200,07	31,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 676 709,64	666 173,53	4,49m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 676 707,21	666 169,75	26,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Veg midt
5	6 676 729,65	666 155,40	4,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
6	6 676 731,97	666 159,25	26,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 676 745,47	666 181,67	0,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
8	6 676 745,67	666 181,99	23,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Adresse: Otervegen 9
Telefon: 62 87 42 00
E-post: post@givas.no

Utskriftsdato: 12.10.2026

Kommunenr. 3401 **Gårdsnr.** 73 **Bruksnr.** 200 **Festenr.** **Seksjonsnr.**
Adresse: Parkvegen 22, 2212 KONGSVINGER

Informasjon om vann og avløp

Vannmåler	Måle stand	Avlesningsdato	Avlesnings type
AXI06006736	55	31.05.2026	Avlest

Offentlig vann	JA
Offentlig avløp	JA
Privat septikanlegg	NEI

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Parkvegen 22, 2212 KONGSVINGER
Gnr 73, bnr 200, , i Kongsvinger kommune.
Oppdragsnr. 6022260419

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6022260419
Sist oppdatert 05.11.2026

Camilla Bergh Brustad
eiendomsmegler

Telefon: 416 44 048
E-post: camilla.brustad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet