

Tilstandsrapport

 Enebolig med hybel/sokkelleilighet

 Stensbakkvegen 32, 2320 FURNES

 RINGSAKER kommune

 gnr. 774, bnr. 129

Markedsverdi

10 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 364 m² BRA-i: 307 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 15921-1469

Referansenummer: GZ2087

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningssakkyndige tjenester.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha 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.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden generelt på boligen ansees som normal, og boligen fremstår med en normalt god standard.
Planløsninger fra den tiden det ble oppført og senere endret noe i sokkeletasje.
Noen bemerkninger pga bla. krav, nyere krav/standarder, og rapportstandard.

Dobbelgarasje:
Standarden på garasje ansees som normal, hensyntatt type bygg og bruk, og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

Enebolig med hybel/sokkelleilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking md glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Kobber i takrenner, nedløp og beslag. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak.
Vindskier som er malte og beslag på isbord.
Det er snøfanger på yttertaket mot parkering.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting på kontrollerte steder.
Sokkeletasje er oppført med betongvegger type Jackson elementvegger. Det er noe skiferfasader i sokkeletasje.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk. Det er opplyst at det er oppbygning med duk, luftig og rupanel som undertak. Skråisolerte tak opp mot mønet. Del med blindloft og del med loft over 1. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige. Lukkede konstruksjoner med blindloft og skråisolerte tak opp mot mønet i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Åpningsvinduer og faste vinduer.
Velux 4 stk takvinduer i skråtak.

Bygningen har 2-fløyet foliert hovedytterdør med glass.
Folierte ytterdører med glass til hybelleiligheter, og det er løsninger med skiferkant under dør på en dør, og uten beslag på en dør.
Terrassedører med 3-lags glass og trekarm. Heve skyvedør med 3-lags glass og trekarm.

Terrasse med impregnert tregulv ved inngangspartiet, størrelse er (avrundet) 33 m².

Utgang fra stue til balkong med impregnert tregulv, buet utforming og størrelse er anslagsvis ca. 40 m².
Overbygd uteareal i sokkeletasje med belegningsstein, buet utforming og størrelse er anslagsvis ca. 50 m².

Utvendig trapp med granitt i terreng fra parkering til terrasse ved inngangspartiet. Det er varmekabler under trinn i trappen. Trinn ligger i bakken og ingen trinn er høyere en 50 cm fra bakken, og har da ikke krav til rekkverk ihht dagens krav.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedsak fra byggeår:
Gulv: Grå Ask-parkettgulv, fliser og laminatgulv.
Vegger: Malt panel, tapeter og ferdigpanel.
Himlinger: Malt panel og malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke i sokkeletasje.
Stue 1. Etg: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m.
Målt 9 mm høydeforskjell over hele rommet.
Kjøkken 1. Etg: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m.
Målt 6 mm høydeforskjell over hele rommet.
Stue i sokkeletasje (nærmest parkering/garasje): Målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m.
Målt 7 mm høydeforskjell over hele rommet.

Bygget er ihht byggeår utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke på befaring, men ansees dokumentert med ferdigattest.

Boligen har elementpipe med feieluke i sokkeletasje.
Murt peis med innsats i stue/kjøkken. Innsats med glass og er åpen mellom stue og kjøkken i 1. etasje.

Rom Under Terreng:

Gulvene har fliser og laminat på støpt dekke. Veggene har plater på isolerte elementer. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp i 180 graders vinkel og eiketrinn mellom etasjer.

Innvendig har boligen massive hvite fyllingsdører.
2-fløyet eik-skyvedør med frostede glass mellom stue og bibliotek i 1. etasje.

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre.
Skyvedørsgarderobe med 4 speildører i gang.
Profilerte garderobeskap i soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i sokkeletasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring.
Veggene har våtromstapet, og det er sokkelfliser mot gulv. Tak med malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Ett tilstøtende rom er baderom, en vegg med murvegg, og en vegg med el-sikringsskap og el-ledninger i vegg som det kan bores i.

Bad 1 - Sokkeletg. Hybel Øst:

Baderom 1 i sokkeletasje (østside). Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Tak med malte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da det er vaskerom og teknisk rom i tilstøtende rom, og ett mulig sted for boring (soverom). Rommet har dusjkabinett og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad 2 - Sokkeletg. Hybel Vest:

Baderom 2 i sokkeletasje (vestside). Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Taket har malt malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning med laminerte fronter.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da det skal være Jackson betongmur mot trapperom, bod med lagrede ting, og ett mulig sted for boring (gang). Rommet har dusjkabinett og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad 1 - 1. Etg:

Baderom 1 i 1. etasje (Nærmest hoved-inngangsdør). Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring for Uavhengig kontroll.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har søyle-servant, veggmontert toalett, og dusjhjørne med dusj-glassdører.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gangareal - baksiden av kjøkken), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

Bad 2 - 1. Etg:

Baderom 2 - 1. etasje i fm hovedsoverom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring for Uavhengig kontroll.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt

ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Baderomsinnredning med profilerte fronter.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang til hovedsoverom-innvendig i garderobeskap), uten å påvise unormale forhold.

Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hoveddel - 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, dører med og uten glassfelt. Arbeidsøy med skuffer og skap. Benkeplater er av stein-polert sort granitt. Nedfelt stålkum. Innredning på vegg mot hovedsoverom har laminert benkeplate. Nedfelt stålkum. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, 3 stk komfyrer hvorav 2 med dampovn, og induksjonstopp.

Det er kjøkkenventilator nedfelt i kjøkkenbenk, og med avtrekk ut.

Kjøkken 1 - Sokkeletg. Hybelleilighet Østside:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk, og skal være ført ut.

Kjøkken 2 - Sokkeletg. Hybelleilighet. Vestside:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, takhøye skap og glassdører. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk, og skal være ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er rørskap i vaskerom- sokkeletasje. Avrenningsmulighet i bunn på skap, og vaskerom har sluk i gulv.

Plastrør i vanninntak og stoppekran i sokkeletasje- vaskerom.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen.

Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning, og baderommene.

Plastsluk i baderomsgulv og vaskerom.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.

Lukket system og lufting for avløpsanlegg er observert med 75 mm lufting via loft og ut over taket- synlig takhatt på taket. I tillegg er Durgoventil (Vakumventi) på loft.

Boligen har balansert ventilasjon. Det er 2 stk ventilasjonsaggregat av type fra Flexit, hvor ett er for hoveddel, og ett er for en hybelleilighet i sokkeletasje.

Utvendig vannkran.

Varmtvannstank på ca. 300 liter, type OSO ny i 2025.

Varmtvannstank på 116 liter, type OSO fra 2015.

Elektrisk anlegg: El-tilsynsrapport datert 28.04.2023.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen.

Sikringsskapene er med automatsikringer.

Downlights-belysning i stue, kjøkken, gang, og gang i sokkeletasje.

Beskrivelse av eiendommen

Downlights-belysning: Hybel vest: gang, bad og del av stue.
Downlights-belysning utvendig i tak for uteareal i sokkeletasje.
Elektrisk gulvvarme i entre, baderommene, og all rom i sokkeletasje.

Boligen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet.
Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.
(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent.
Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrøp.
Drenering fra 2014-2015 i fm igangsetting, og er ihht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer type Jackon Støpt dekke i sokkeletasje.

Forstøtningsmurer er av stablestein- belegningsstein ved parkeringsplass og høyde er på det meste ca. 66 cm. Generelt: Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Det er beplantet område på oversiden av støttemuren, og det er derfor vurdert å ikke være ett naturlig gangareale fra oversiden. Forstøtningsmur ved garasje mot veien er av stablestein-belegningsstein.

Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Det er fra terrasseplatting fallforhold fra øvre plan mot parkering. Fallforhold på belegningsstein ut fra boligen mot garasje, der det er renne i bakken i front av garasje. Relativt flatt på nedsiden av boligen, men det er her overbygd uteareal med balkong. Terreng ved gavlvegg på vestsiden har fall langs boligen, og deler med noe fall ut fra boligen. På generelt grunnlag anbefales det fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen. Bolig igangsatt i 2014.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	364 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	307 m ²
Totalpris	10 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybel/sokkelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er ikke besiktiget. Det er opplyst at planløsning i sokkeletasje er noe endret ihht opprinnelige tegninger med en lettvegg, montering av en kjøkkeninnredning, samt el-skap.

Dobbelgarasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje oppført i 2014-2015 og er foreløpig ikke registrert i byggesak/offentlig register. Søknad og målsatte tegninger er innsendt kommunen 28.11.2024.

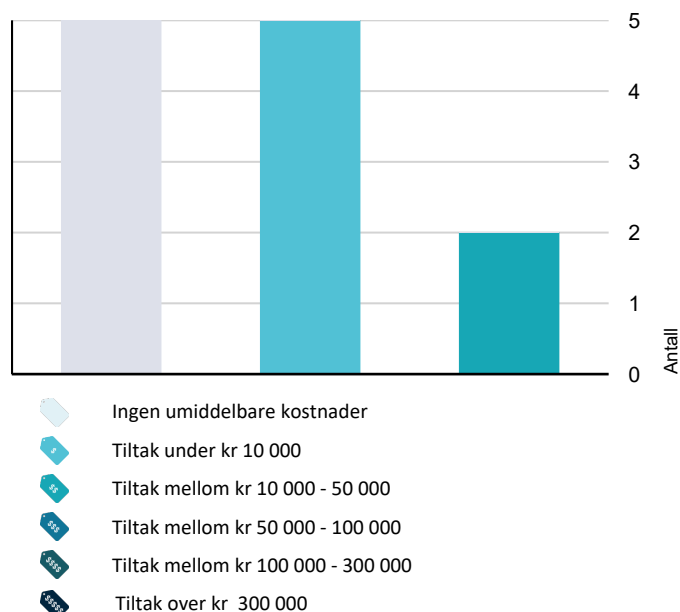
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsplysninger for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybel/sokkelleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 3

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag - 3

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)

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

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Sokkeletasje > Bad 2 > Overflater Gulv - 2** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBEL/SOKKELLEILIGHET



Byggeår
2015

Kommentar
Igangsatt 21.10.2014, ifølge offentlige opplysninger.

Standard

Bygget fremstår med gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. er konstruksjoner.

Vedlikehold

Fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Kobber i takrenner, nedløp og beslag. Det er helbeslått pipe (pipehatt) over tak. Vindskier som er malte og beslag på isbord.

Nedløp og beslag - 2

Det er snøfanger på yttertaket mot parkering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TEK 10: Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må snøfangere etableres på aktuell steder for opphold og ferdsel vinterstid. Dette er vurdert å være taket ved inngangspartiet, og eventuelt taket i fm deler/hele balkong. Kostnadsestimat er skjønnsmessig vurdert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hovedinngang

TG 2 Nedløp og beslag - 3

Nedløp høyre for inngangspartiet 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Frostspeng i ett nedløp- høyre for inngangsparti 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen umiddelbare tiltak/kostnader er vurdert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Frostspeng i nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Musetetting på kontrollerte steder. Sokkeletasje er oppført med betongvegger type Jackson elementvegger. Det er noe skiferfasader i sokkeletasje.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk. Det er opplyst at det er oppbygning med duk, luftig og rupanel som undertak. Skråisolerte tak opp mot mønet. Del med blindloft og del med loft over 1. etasje med innvendig adkomst via loftsluke med stige. Lukkede konstruksjoner med blindloft og skråisolerte tak opp mot mønet i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at skråtak/skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Åpningsvinduer og faste vinduer. Velux 4 stk takvinduer i skråtak.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har 2-fløyet foliert hovedytterdør med glass.

Folierte ytterdører med glass til hybelleiligheter, og det er løsninger med skiferkant under dør på en dør, og uten beslag på en dør.

TG 1 Dører - 2

Terrassedører med 3-lags glass og trekarmner. Heve skyvedør med 3-lags glass og trekarmner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregneret tregulv ved inngangspartiet, størrelse er (avrundet) 33 m².

Overbygd uteareal i sokkeletasje med belegningsstein, buet utforming og størrelse er anslagsvis ca. 50 m².

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stue til balkong med impregneret tregulv, buet utforming og størrelse er anslagsvis ca. 40 m²-. Høyde på rekkeverk er under 1 meter.

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Dagens høydekrav for rekkverk er min. 1,0 m der nivåforskjellen er mer en 0,5 m og inntil 10,0 m).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp med granitt i terreng fra parkering til terrasse ved inngangspartiet. Det er varmekabler under trinn i trappen. Trinn ligger i bakken og ingen trinn er høyere en 50 cm fra bakken, og har da ikke krav til rekkverk ihht dagens krav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i hovedsak fra byggeår:

Gulv: Grå Ask-parkettgulv, fliser og laminatgulv.

Vegger: Malt panel, tapeter og ferdigpanel.

Himlinger: Malt panel og malte plater.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Fliser på gulv i gang og stue - sokkeletasje (Hybel mot vest).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hybel mot vest:

Noe bomlyd (hulrom under) på enkelte fliser i ganggulv, men det er ikke observert noen løs fliser.

Mangler noe fug og noe løshet i gulvflisen på ganggulv mot soveromsdør.

Sprekker på en gulvflis mot terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom: Det er ikke behov for tiltak nå da det ikke er observert løse fliser, og det er vanskelig å si noe om når det eventuelt vil være nødvendig med tiltak. Liming og fugging av flis mot soverom, og sprekt flis må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sokkel/Hybel: Flis mot soveromsdør mangler noe fug, og er noe løs.



Sokkel/hybel: Sprekker i gulvflis mot terrassedør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt dekke i sokkeletasje.

Stue 1. Etg: Målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 9 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken 1. Etg: Målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 6 mm høydeforskjell over hele rommet.

Stue i sokkeletasje (nærmest parkering/garasje): Målt ca. 7 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 7 mm høydeforskjell over hele rommet.

TG 0 Radon

Bygget er ihht byggeår utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke på befaring, men ansees dokumentert med ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med feieluke i sokkeletasje.

Murt peis med innsats i stue/kjøkken. Innsats med glass og er åpen mellom stue og kjøkken i 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom Under Terreng:

Gulvene har fliser og laminat på støpt dekke. Veggene har sannsynlig plater på isolerte elementer. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp i 180 graders vinkel og eiketrinn mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen massive hvite fyllingsdører.

2-fløyet eik-skyvedør med frostede glass mellom stue og bibliotek i 1. etasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober med 2 speildører i entre.

Skyvedørsgarderober med 4 speildører i gang.

Profilerte garderobeskap i soverom.

VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i sokkeletasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet, og det er sokkelfliser mot gulv. Tak med malte plater.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ett tilstøtende rom er badrom, en vegg med murvegg, og en vegg med el-sikringsskap og el-ledninger i vegg som det kan bores i.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Bad 1 - Sokkeletg. Hybel Øst: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

SOKKELETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Tak med malte plater.

SOKKELETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

SOKKELETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk.

SOKKELETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

SOKKELETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er vaskerom og teknisk rom i tilstøtende rom, og ett mulig sted for boring (soverom). Rommet har dusjkabinett og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

SOKKELETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2 - Sokkeletg. Hybel Vest: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

SOKKELETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt malt.

SOKKELETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

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

SOKKELETASJE > BAD 2

Overflater Gulv - 2

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

3 stk gulvfliser med riss-sprekker (småsprekker "hår-riss") langs vegg mot trapperom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fliser med riss (hår-riss).



Fliser med riss (hår-riss).

SOKKELETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

SOKKELETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning med laminerte fronter.

SOKKELETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

SOKKELETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det skal være Jackson betongmur mot trapperom, bod med lagrede ting, og ett mulig sted for boring (gang). Rommet har dusjkabinett og det er istedet fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Baderom 1 i 1. etasje (Nærmest hoved-inngangsdør). Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring for Uavhengig kontroll.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har søyle-servant, veggmontert toalett, og dusjhjørne med dusj-glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Eventuelt lekkasjevann må kunne dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Eventuelt dokumentere innebygget lekkasjesikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ingen synlig drenerinspalte på vegg under veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gangareal - baksiden av kjøkken), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom 2 - 1. etasje i fm hovedsoverom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæring for Uavhengig kontroll.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Baderomsinnredning med profilerte fronter.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (gang til hovedsoverom- innvendig i garderobeskap), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1 - Sokkeletg. Hybelleilighet Østside:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Tilstandsrapport

SØKKELETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 3

Kommentarer vedrørende vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SØKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk, og skal være ført ut.

SØKKELETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 2 - Sokkeletg. Hybelleilighet Vestside:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, takhøye skap og glassdører. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

SØKKELETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk, og skal være ført ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i hoveddel - 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, dører med og uten glassfelt. Arbeidsøy med skuffer og skap. Benkeplater er av stein- polert sort granitt. Nedfelt stålkum. Innredning på vegg mot hovedsoverom har laminert benkeplate. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, 3 stk komfyrer hvorav 2 med dampovn, og induksjonstopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Kommentarer vedrørende vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator nedfelt i kjøkkenbenk, og med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er rørskap i vaskerom- sokkeletasje. Avrenningsmulighet i bunn på skap, og vaskerom har sluk i gulv.
Plastrør i vanninntak og stoppekran i sokkeletasje- vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tettemuffer gjelder i kjøkkenbenk.
(Ett rørskap er ikke merket).

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vanninntak og stoppekran i vaskerom.



Rørskap i vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen.
Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning, og baderommene.
Plastsluk i baderomsgulv og vaskerom.
Stakeluke på avløpsrør er ikke observert.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er observert med 75 mm lufting via loft og ut over taket- synlig takhatt på taket. I tillegg er Durgoventil (Vakumventil) på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

TEK 10: Stakeluke: Installasjon skal ha nødvendige rensepunkt for rengjøring. Rensepunkt skal være tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stakeluke: For å lukke avviket må stakeluke påvises og være tilgjengelig, eller det må etableres stakeluke på avløpsrør for å få TG 1. Det kan i fm dette stakeluke via sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lufting via loft og Durgoverventil til venstre for denne (det hvite).

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det er 2 stk ventilasjonsaggregat av type fra Flexit, hvor ett er for hoveddel, og ett er for en hybelleilighet i sokkeletasje.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 300 liter, type OSO ny i 2025.

Varmtvannstank på 116 liter, type OSO fra 2015.



VVB ca. 300 liter.



VVB 116 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg: El-tilsynsrapport datert 28.04.2023.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. Sikringsskapene er med automatsikringer.

Downlights-belysning i stue, kjøkken, gang, og gang i sokkeletasje.

Downlights-belysning: Hybel vest: gang, bad og del av stue.

Downlights-belysning utvendig i tak for uteareal i sokkeletasje.

Elektrisk gulvvarme i entre, baderommene, og all rom i sokkeletasje.

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

Tilstandsrapport

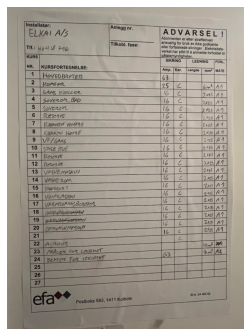
Ja

Generell kommentar

Generell kommentar: Det er downlights mot kaldtloft og isolert tak/skråtak, som sees på som "risikokonstruksjon" pga faren for kondens-fuktproblematikk - pga eventuell brudd i diffusjonssperren.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette.

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggeprop.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2014-2015 i fm igangsetting, og er ihht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør og kummer under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer type Jackson Støpt dekke i sokkeletasje.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av stablestein- belegningsstein ved parkeringsplass og høyde er på det meste ca. 66 cm. Generelt: Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Det er beplantet område på oversiden av støttemuren, og det er derfor vurdert å ikke være ett naturlig gangareale fra oversiden.



Høyeste punkt er ca. 66 cm.

TG 2 Forstøtningsmur - 2

Forstøtningsmur ved garasje mot veien er av stablestein- belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Støttemur ved garasje har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Støttemur ved garasje.

TG 0 Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Det er fra terrasseplatting fallforhold fra øvre plan mot parkering. Fallforhold på belegningsstein ut fra boligen mot garasje, der det er renne i bakken i front av garasje. Relativt flatt på nedsiden av boligen, men det er her overbygd uteareal med balkong. Terreng ved gavlvegg på vestsiden har fall langs boligen, og deler med noe fall ut fra boligen. På generelt grunnlag anbefales det fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og på synlige rør innvendig i boligen. Bolig igangsatt i 2014.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via privat stikkledning.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Garasje oppført i 2014-2015 og er foreløpig ikke registrert i byggesak/offentlig register. Søknad og målsatte tegninger innsendt kommunen 28.11.2024.

Standard

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

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende isolert dobbelgarasje.

Fundamentert med støpt såle og Leca ringmur med skifer utvendig. Støpt dekke i garasje.

Trevegger med stående utvendig kledning. Fasade mot parkering med skifer.

Valmet tak med plassbygde trekonstruksjoner og duk som undertak.

Taket er tekket utvendig med glasert takstein.

Takrenner og nedløp. Snøfangere på 2 sider av taket, ved innkjøring og mot veien.

Innredet med strøm, lys, 2 stk garasje el-leddporter, dør, og vinduer.

Det er loftsluke med loftstige, og loft med lagringsplass.

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

307 m²/307 m²

Enebolig med hybel/sokkelleilighet: 2 Trapperom, 4 Gang, Vaskerom, 2 Entré, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 4 Bad, 5 Soverom, Teknisk rom, Bod, Bibliotek, Spisestue

Andre bygg: Dobbelgarasje

Bruksareal andre bygg: 57 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 10 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

10 500 000

Konklusjon markedsverdi

10 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

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

Sammenlignbare salg

1	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stensbakkvegen 35 ,2320 FURNES 145 m² 2015 4 sov		5 950 000	5 800 000		5 800 000	40 000
2	Stensbakkvegen 39 ,2320 FURNES 160 m² 2014 4 sov	26-02-2025	5 690 000	5 300 000		5 300 000	33 125
3	Stensbakkvegen 43 ,2320 FURNES 151 m² 2014 4 sov	09-04-2025	5 250 000	4 850 000		4 850 000	32 119
4	Nerhagvegen 3 ,2320 FURNES 153 m² 1989 3 sov	23-10-2024	4 870 000	4 750 000		4 750 000	31 046
5	Stensbakkvegen 13 ,2320 FURNES 225 m² 1984 4 sov		5 950 000	5 800 000		5 800 000	25 778
6	Bakkerudvegen 7 ,2320 FURNES 137 m² 1983 3 sov	20-05-2024	3 400 000	3 350 000		3 350 000	24 453
7	Nerhagvegen 34 ,2320 FURNES 213 m² 2006 3 sov	17-08-2017	3 700 000	4 000 000		4 000 000	18 779
8	Nerhagvegen 6 ,2320 FURNES 172 m² 1991 5 sov	29-11-2018	3 350 000	3 175 000		3 175 000	18 459
9	Bakkerudvegen 10 ,2320 FURNES 189 m² 1983 3 sov	04-11-2024	3 500 000	3 450 000		3 450 000	18 254
10	Stensbakkvegen 27 ,2320 FURNES 204 m² 1991 3 sov	04-09-2024	3 500 000	3 650 000		3 650 000	17 892

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring - ca. årlig sum.	Kr.	12 000
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt ca.	Kr.	36 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med hybel/sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med hybel/sokkelleilighet	Kr.	9 100 000

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 9 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 950 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

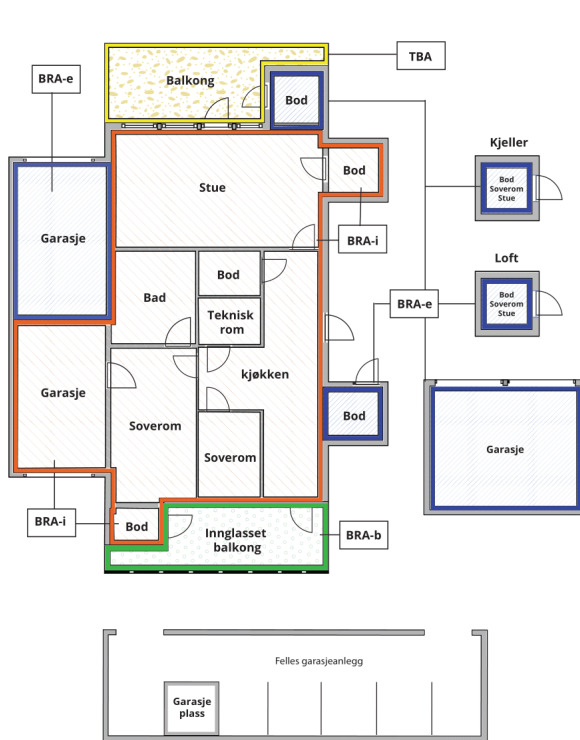
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 med hybel/sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	146			146	50
1. Etasje	161			161	73
SUM	307				123
SUM BRA	307				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Trapperom, Gang, Vaskerom, Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Teknisk rom, Gang 2, Stue 2, Bad 2, Kjøkken 2, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
1. Etasje	Entré, Gang, Trapperom, Stue, Bibliotek, Kjøkken, Spisestue, Bad, Gang 2, Bad 2, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.

1. Etg: Terrasse ved hovedinngang på (avrundet) 33 m², er oppgitt som TBA.

Balkong på (avrundet) 40 m², er oppgitt som TBA

Sokkeletasje: Overbygd uteareal/terrasse på (avrundet) 50 m².

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

TBA-Arealer i fm bakong 1. etasje og overbygd uteareal/terrasse i sokkeletasje er vanskelig å måle opp da dette ligger i buer, og er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming. Arealene er ca. arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er ikke besiktiget. Det er opplyst at planløsning i sokkeletasje er noe endret ihht opprinnelige tegninger med en lettvegg, montering av en kjøkkeninnredning, samt el-skap.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		57		57			57

Loft						31	31
SUM		57				31	88
SUM BRA	57						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje for 2 biler	
Loft			

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet.

ALH: Areal med lav takhøyde (Ikke målbart areal - Areal under 190 cm).

Loft med gulvareal: Areal på (avrundet) 31m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Garasje oppført i 2014-2015 og er foreløpig ikke registrert i byggesak/offentlig register. Søknad og målsatte tegninger er innsendt kommunen 28.11.2024.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med hybel/sokkelleilighet	297	10
Dobbelgarasje	0	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Harry Johansen	Kunde
11.4.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Harry Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	774	129		0	1299.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stensbakkvegen 32

Hjemmelshaver

Johansen Harry, Johansen Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Kylstadfeltet som er et etablert område hovedsakelig for eneboliger, i Furnes i landlige omgivelser, i Ringsaker kommune. Det er kort avstand til bl.a.: Kylstad barneskole, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, ca. 6 km til Brumunddal sentrum og ca. 11 km til Hamar sentrum m.m.
Boligen har gode lys-og solforhold. Beliggende i blindvei og området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Eiendommen er registrert med Enebolig (m/hybel/sokkelleil).

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker, trapper m.m..
Belegningsstein i innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Mulighet for utleie

Det er mulighet for utleie av hybelleilighet(er) i sokkeletasje. Boligen er godkjent og registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Hybelleilighet i sokkeletasje er utleid pr. mnd for kr. 8500,- (Egen strøm).
Innredet hybelleilighet i tilknytning til hoveddel er utleid pr. mnd for kr. 13800,- inkl strøm (Bi-måler).
Total leieinntekt pr. pr år er kr. 267 600,-.
Netto leieinntekt er beregnet til (avrundet) 250 000,-.
Kapitalisert verdi etter 8;5% kapitalisering av netto leieinntekter er satt til (avrundet) kr. 2 940 000,-.
Kapitalisert verdi er beregnet på basis av faktisk utleie. Denne verdien gir en oversikt over verdien av leieinntekten på taksttidspunktet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
430 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				12 000
Kommentar				
Årlig sum er et ca. beløp.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	09.04.2025		Fremvist	2	Nei
Kontrollerklæring	08.03.2019	Våtrom og lufttetthet.	Fremvist	2	Nei
El-tilsynsrapport	28.04.2023		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GZ2087>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon