

Stensbakkvegen 32, 2320 FURNES

**Innholdsrik enebolig fra 2015 -
høy standard, store uteplasser og
utleientekter.**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.
TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 950 000,-
Omkostn.: Kr 250 100,-
Total ink omk.: Kr 10 200 100,-
Selger: Therese Johansen
Harry Johansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 307/364 m²
Tomtstr.: 1299.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 774, bnr. 129
Oppdragsnr.: 1214250067

Din nye bolig?

Velkommen til Stensbakkvegen 32!

En stor, solrik og meget flott eiendom som er bebygd med en innholdsrik enebolig fra 2015 med høy standard. Boligen har en god planløsning over to plan med både separat hybel/sokkelleilighet og hybeldel i underetasjen som i dag er utleid for totalt totale kr. 22 300,- per måned. Stor dobbeltgarasje på 57m² med lagringloft på 31m² (ikke målbart areal). Boligen har solrike uteplasser og nydelig utsikt over vakker natur!

Eiendommen har en fin beliggenhet i et hyggelig og veletablert boligfelt i landlige omgivelser. Barnevennlig beliggenhet i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk og med kort gangavstand til både barnehage og barneskole. Her bor med kun ca. 7 km til Brumunddal sentrum og ca. 10 km fra Hamar sentrum. Fine tur- og skimuligheter i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	50
Tilstandsrapport	52
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 307 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 364 m²

TBA: 123 m²

Enebolig med hybel/leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 146 m² Beskrivelse: Trapperom, gang, vaskerom, entré, 2 stuer, 2 kjøkken, 2 bad, 3 soverom, teknisk rom og bod.

1. etasje

BRA-i: 161 m² Beskrivelse: Entré, gang, trapperom, stue, bibliotek, kjøkken, spisestue, gang, 2 bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

50 m² Beskrivelse: Overbygget uteareal/terrasse.

1. etasje

73 m² Beskrivelse: Terrasse ved hovedinngang og balkong.

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 57 m² Beskrivelse: Garasje for 2 biler.

Ikke målbare arealer

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

Loft over dobbelgarasje uten målbart areal.

ALH (gulvareal) på (avrundet) 31m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene 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.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1299.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 299,4m². Tomten er meget pent opparbeidet med bla. plen, beplantning, prydbusker, trapper m.m. Belegningsstein i innkjøring og parkeringsplass,

med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et hyggelig og veletablert boligfelt i landlige omgivelser. Barnevennlig beliggenhet i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk og med kort gangavstand til både barnehage og barneskole. Her bor med kun ca. 7 km til Brumunddal sentrum og ca. 10 km fra Hamar sentrum. Fine tur- og skimuligheter i umiddelbar nærhet.

Fra eiendommen er det kun ca. 500 meter til Kylstad barnehage og ca. 900 meter til Kylstad barneskole hvor det også er bussholdeplass med 3 ulike linjer. Kylstad skole er et samlingspunkt med store lekeareal for både sommer- og vinteraktiviteter med bla. ballbinge, fotballbane, opplyst akebakke, skøytebane og skibakke. For de litt eldre er det ca. 2,4 km til Furnes ungdomsskole og ca. 8,3 km til Ringsaker videregående skole.

Nærmeste dagligvareforretning er Kiwi i Nydal som har PostNord og ligger ca. 3,3 km fra eiendommen. Ellers er det ca. 6,5 km til søndagsåpen Coop Extra i Brumunddal med post-i-butikk. Veier er heller ikke lang til Olrudsenteret med bla. Coop Obs, Sport1, Rema1000 m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud finner du et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og andre byfasiliteter både i Brumunddal og Hamar sentrum som ligger kun en kort kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Rune Juvet Kirkerud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med hybel/sokkelleilighet - Byggeår: 2015.

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 terrasseplattning 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.

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. 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 innsisere.

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 trekarmer. Heve skyvedør med 3-lags glass og trekarmer. Terrasse med impregneret tregulv ved inngangspartiet, størrelse er (avrundet) 33 m². Utgang fra stue

til balkong med impregnerert 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.

Dobbelgarasje - Byggeår: 2015.

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.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 09.05.2025, utført av Rune Kirkerud.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Nedløp og beslag - 3: Det er påvist andre avvik: Frostspeng i ett nedløp-høyre for inngangsparti 1. etasje.
- * Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: 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).
- * Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. TEK 10: Stakeluke: Installasjon skal ha nødvendige rensepunkt for rengjøring. Rensepunkt skal være tilgjengelig.
- * Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2: Det er påvist andre avvik: Støttemur ved garasje har noe skjevheter.
- * Våtrom > Sokkeletasje > Bad 2 > Overflater Gulv - 2: Det er påvist sprekker i fliser. 3 stk gulvfliser med riss-sprekker (småsprekker "hår-riss") langs vegg mot trapperom.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Innvendig > Overflater - 2: 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.

- * Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- * Tekniske installasjoner > Vannledninger: 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).
- * Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 3: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- * Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2: 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.
- * Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ingen synlig dreneringsspalte på vegg under toalett. Ukjent om det er innebygget lekkasjesikring.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- * Utvendig > Nedløp og beslag - 2: 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.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja, 3 stk gulvfliser med småsprekker langs vegg.

Pkt. 6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kan dryppe ved kraftig regn, fra terrasse, og ned til belegningsstein. Ingen rom under.

Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Satt inn nytt sikringsskap, gjort el jobb i forhold til arbeid i hybel. Arbeid utført av El Kai AS.

Pkt 11,1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, el tilsyn i 2023. Ingen mangler.

Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja, installert av El Kai AS.

Pkt. 17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja.

Pkt. 17,1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja, enebolig med hybel.

Innhold

En stor og solrik eiendom som er bebygd med en enebolig med hybel/sokkelleilighet fra 2015, samt en dobbeltgarasje fra 2015.

Hoveddelen inneholder:

1. etasje: Entré, baderom, gang/trapperom, stue, kjøkken, spisestue med utgang til balkong, gang/garderobesrom, hovedsoverom med eget baderom og utgang til balkongen, soverom 2 og bibliotek.

Underetasje: Gang/trapperom, vaskerom og teknisk rom.

Adskilt hybel/sokkelleilighet inneholder:

Underetasje: Entré, stue med utgang, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og garderobesrom/bod.

I tillegg er det innredet med en hybeldel i underetasjen som også er utleid i dag. Se også punktene om utleie og ferdigattest.

Hybeldelen inneholder:

Underetasje: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang, 2 soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.

Eiendommen er også bebygd med dobbeltgarasje på 57m² som har lagringloft på 31m² (ikke målbart areal).

Standard

Enebolig med hybel/sokkelleilighet - Byggeår: 2015.

Bygget fremstår med gjennomgående høy standard. Fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Dobbelgarasje - Byggeår: 2015.

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Fremstår som normalt vedlikeholdt.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Boligen har 3 kjøkken. Samtlige kjøkken er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

I dobbelgarasje eller på biloppstillingsplasser på gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

Feiing ble utført siste gang den 19.09.2024. Tilsyn ble sist gang utført den 26.11.2021. Ved tilsyn, ble det anmerket mangler ved: Peisen har dør på begge sider. Det er i følge eier bare den ene siden som blir brukt. Derfor er det plate på gulv bare på den ene siden. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2023, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2043.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med murt peis med innsats i stue/kjøkken i 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i entré, samtlige baderom og alle rom i sokkeletasje. Varmekabler under trinn i utvendig trapp med granitt.

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.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 950 000,-

Kommunale avgifter

Kr 57 995,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 57 995,22,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Rabatt - sambruk: Kr. -337,50,-
- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 4 089,96,-
- * Forskudd forbruk vann (grunnlag: 281 kubikk): Kr. 10 375,92,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 5 081,74,-
- * Forskudd forbruk kloakk (grunnlag: 276): Kr. 11 809,35,-
- * Tilsyn fyringsanlegg: Kr. 344,-
- * Feiing hvert 4. år: Kr. 176,25,-
- * Renovasjon (240L restavfallsdunk): Kr. 9 750,-
- * Renovasjon (140L restavfallsdunk): Kr. 5 687,50,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 11 018,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmålere (kr. 36,92,- per kubikk for vann og kr. 42,79,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 11 018,-

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 2 134 238,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 536 951

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 774, bruksnummer 129 i Ringsaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for bolig i 2019.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dobbelgarasje. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på enebolig med utleieleilighet. Det er i dag etablert en hybeldel i underetasjen ved at det er satt inn kjøkken i stuen samt satt opp en vegg med dør mellom hoveddelen og hybeldelen. I boligens 1. etasje er det etablert et separat bibliotek i deler av stuen. Ellers synes innholdet i tegningene å være i samsvar med dagens innredning og bruk.

Det er også mottatt byggetegninger av garasjen. Innholdet i disse synes å være i samsvar med dagens bygning.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Kylstad II" fra 2009. Reguleringsformål for eiendommen er boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (feltnavn: B10).

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Ringsaker kommune 2022-2026, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse (1 288m²) og framtidig boligbebyggelse (12m²).

Det er også kommuneplan under arbeid som berører eiendommen. Det foreligger planforslag av kommuneplanens arealdel 2024-2040, id: 2023004. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det er et område nord for eiendommen som er regulert til framtidig boligbebyggelse. Det må forventes utbygging i dette området. Kontakt megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med enebolig med hybel/sokkelleilighet, og én bruksenhet.

Hybel/sokkelleilighet i underetasjen per salgsoppgavedato utleid for kr. 8 500,- per måned. Leietaker har egen strøm. Hybel/sokkelleilighet er ikke registrert som egen bruksenhet, men er definert som utleieleilighet i godkjente byggetegninger. Innholdet og bruken samsvarer med tegningene.

Boligen er også innredet med en hybeldel i underetasjen som per salgsoppgavedato er utleid for kr. 13 800,- per måned inkl. strøm. Det er intern forbindelse med dør mellom hoveddelen og hybeldelen som gjør at hybeldelen kan leies ut som del av egen bolig.

Salgsobjektet har i dag totale leieinntekter på kr. 22 300,- per måned, som tilsvarer en årlig leieinntekt på totalt kr. 267 600,-. Med mindre annet avtales, overtas salgsobjektet med de leieforhold som fortsatt er gjeldende per overtakelse. Selger og kjøper har i fellesskap ansvar for å endre disposisjonsrett til eventuelle depositumskonti og avregne leieinntekter seg imellom.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på, at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

248 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

250 100 (Omkostninger totalt)

266 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

268 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 200 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 216 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 218 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 250 100,-

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,7% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visninger/overtagelse (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 20.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 10.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, organisasjonsnummer 817998682
Berger Langmoens veg 6, 2380 Brumunddal

Salgsoppgavedato

19.11.2025



En stor, solrik og meget flott eiendom på ca. 1,3 mål som er bebygd med en innholdsrik enebolig og en stor dobbeltgarasje fra 2015.



Eiendommen er også bebygd med dobbeltgarasje på 57m² som har lagringloft på 31m² (ikke målbart areal). Utvendig trapp av granitt med varmekabler fra parkering til terrasse ved inngangspartiet.



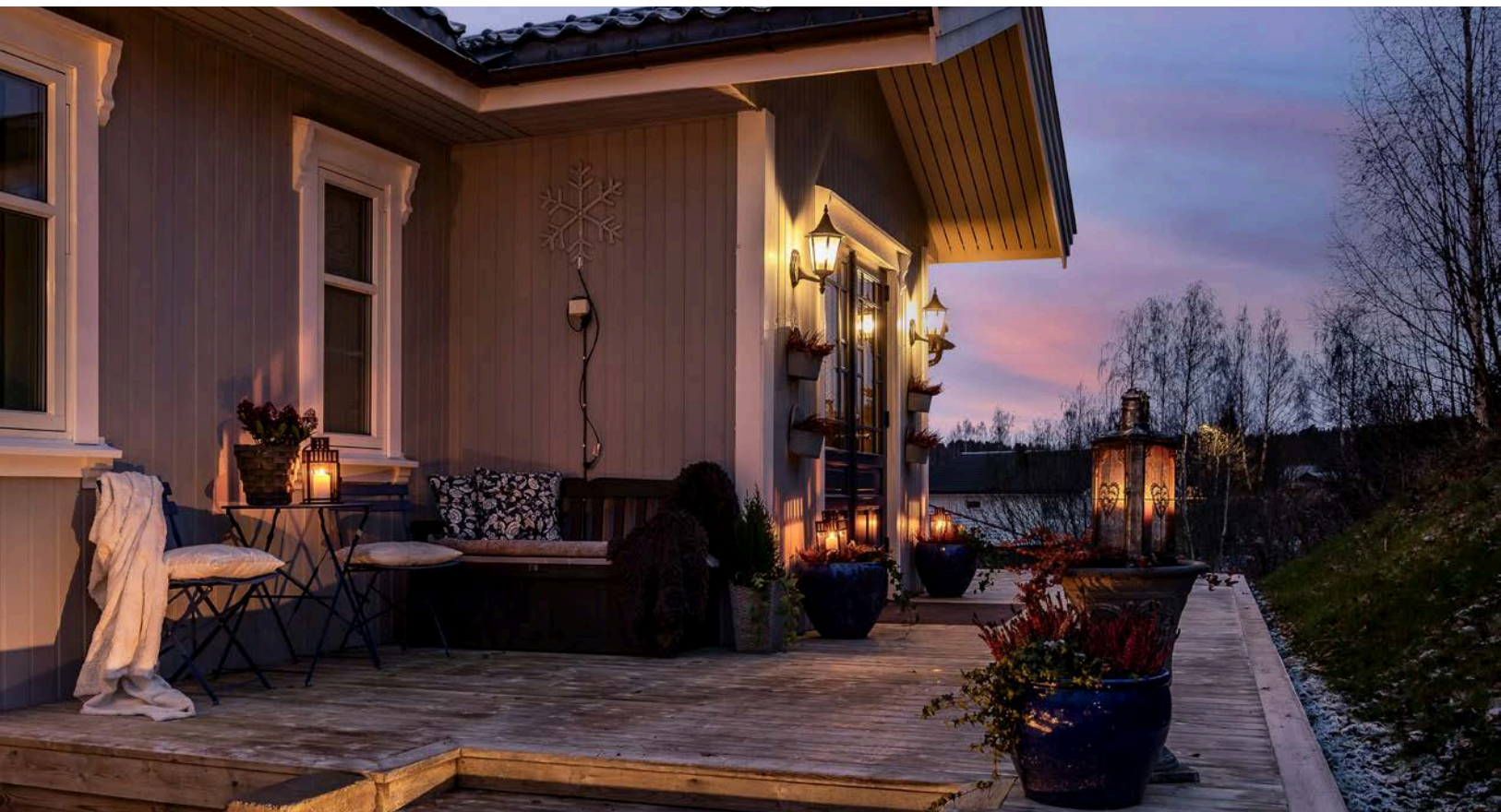
Eiendommen er meget pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsplasse, plen, beplantning, prydbusker m.m.



Boligen har en god planløsning over to plan med både separat hybel/sokkelleilighet og hybeldel i underetasjen som i dag er utleid for totalt totale kr. 22 300,- per måned.



Eiendommen er også bebygd med dobbeltgarasje på 57m² som har lagringloft på 31m² (ikke målbart areal). Utvendig trapp av granitt med varmekabler fra parkering til terrasse ved inngangspartiet.



Ved inngangspartiet er det en stor, hyggelig og skjermet terrasse på ca. 33m². Her har du god plass til sittegrupper etter eget ønske og en flott 2-fløyet inngangsdør med glassfelt.



Du ønskes velkommen inn i en lys, innbydende og praktisk entré. Høy standard med flislagt gulv med gulvvarme, malt panel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



Når du entrer boligen får du umiddelbart et positivt inntrykk av dette flotte hjemmet med sin høye standard - her kan du flytte rett inn!



Når du entrer boligen får du umiddelbart et positivt inntrykk av dette flotte hjemmet med sin høye standard - her kan du flytte rett inn!



Hovedetasjen som har et bruksareal på 161m², har en god planløsning med flere store og fine oppholdsrom med ulike soner. Hovedsuiten har garderoberom, utgang til balkong og eget badetrom.



Her kan man samle familie og venner til mange hyggelige stunder.



Det er satt inn 4 stk. Velux takvinduer som slipper inn fint overlys. Lysinnsippet sammen med den fantastiske takhøyden gir en god og luftig romfølelse.



Som et fint midtpunkt i rommet er det en lekker peis som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge. Flott gjennomgående innsats med dør på begge sider. Åpne hyller for oppbevaring av ved.



Meget flott og påkostet kjøkken fra 2015, fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som bla. 3 stekeovner hvorav 2 med dampovn. Ekstra bred induksjonstopp og avtrekksvifte er nedfelt i den eksklusive benkeplaten av stein (sort granitt).



Spisestuen er bygget som en fin karnapp med store vindusflater mot tre ulike himmelretninger som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den nydelige utsikten.



Her er det god plass til et stort spisebord som blir et naturlig samlingspunkt til både hverdag og fest!



Beliggenheten i høyden og mot sydvest sørger for supre solforhold og nydelig utsikt over vakker natur!



Balkongen vender mot både syd, vest og øst som sørger for svært gode solforhold fra morgen til kveld.



Flott balkong med impregnerte tregulv og en buet utforming som gir en behagelig atmosfære og et eksklusivt preg.



Her kan du enkelt invitere familie og venner på hyggelige selskap!



På den andre siden av peisen er det en stor, lys og hyggelig stue. I likhet med spisestuen er det også store vindusflater med fin utsikt her.



Høy standard med enstavs parkett av grå Ask på gulv, malt panel på veggene, skjult elektrisk anlegg og downlights i himlingen.



I stuen har du god plass til sofagruupper med salongbord, mediemøblement med tv, samt andre møbler etter eget ønske.



Det er i dag etablert et bibliotek i deler av stuen. Mellom rommene er det to flotte skyvedører av Eik med frostede glass.



Lys og nydelig ekstra stue som enkelt kan innredes etter eget ønske og behov. Rommet har tre store klassiske vindusflater som slipper inn fint naturlig lys.



Her kan du trekke tilbake, men samtidig ha kontakt med både stuen og kjøkkenet!



Boligen har høy standard med fine materialer. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner sørger for et godt inneklima.



Hovedsuiten har garderoberom, et nydelig soverom med utgang til balkongen, samt adkomst til eget badrom. Gang/garderoberom har rikelig med oppbevaringsplass i to store skyvedørgarderober med speildører.



Lyst og innbydende hovedsoverom av generøs størrelse. Soverommet har flere store vindusflater mot både syd og øst som sørger for rikelig med naturlig lys, samt åpner opp for den fine utsikten.



Fra soverommet er det utgang til den andre enden av balkongen som vender mot sydøst. Her har du gode solforhold fra tidlig morgen og utover dagen.



Lyst og pent baderom fra 2015 med adkomst fra hovedsoverommet. Badet har flotte fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler, downlights i himlingen, balansert ventilasjon og et stort vindu som slipper inn deilig dagslys.



Soverom 2 i hovedetasjen er lyst og romslig med god plass til dobbeltseng. På soverommet er det også god oppbevaringsplass i flere garderober som medfølger i handelen.



Baderom 2 har adkomst fra entréen og ligger i naturlig tilknytning til soverom 2.



Det andre baderommet i hovedetasjen har samme delikate utførelse. Baderommet er utstyrt med en flott søyleservant med speil over, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og et gulvstående høyskap.



Boligen har en hybel/sokkelleilighet som ligger mot sydøst i underetasjen. Hybel/sokkelleilighet er ikke registrert som egen bruksenhet, men er definert som utleieleilighet i godkjente byggetegninger.



Hybel/sokkelleilighet i underetasjen per salgsoppgavedato utleid for kr. 8 500,- per måned. Leietaker har egen strøm.



Pent kjøkken fra 2015 med heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som nedfelt induksjonstopp, avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.



Stort og lyst soverom med garderobeskap og videre adkomst til bad/vaskerom og bod/garderobe.



Lyst og moderne baderom fra 2015 med fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler, downlights i himlingen, balansert ventilasjon og opplegg for vaskemaskin.



Boligen er også innredet med en hybeldel som ligger mot sydvest i underetasjen. Det er intern forbindelse med dør mellom hoveddelen og hybeldelen som gjør at hybeldelen kan leies ut som del av egen bolig.



Hybeldelen er per salgsoppgavedato utleid for kr. 13 800,- per måned inkl. strøm.



Hybeldelen har egen inngang fra utsiden og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.



Lyst kjøkken fra 2015 som er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer. Det er elektrisk gulvvarme i alle rom i underetasjen.



Hybeldelen inneholder 2 hyggelig soverom som vender ut mot overbygget uteplass utenfor. Begge soverommene har garderobeskap som medfølger.



Lyst og innbydende bad/vaskerom fra 2015 i hybeldelen. Baderommet har delikate fliser på gulv og vegger, elektriske varmekabler, downlights i himlingen og balansert ventilasjon. Pen innredning med dobbel servant.



Oversiktsbilde over eiendommen.



Eiendommen har en fin beliggenhet i et hyggelig og veletablert boligfelt i landlige omgivelser. Barnevennlig beliggenhet i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk og med kort gangavstand til både barnehage og barneskole.



Fra eiendommen er det kun ca. 500 meter til Kylstad barnehage og ca. 900 meter til Kylstad barneskole hvor det også er bussholdeplass med 3 ulike linjer.



Fine tur- og skiluligheter i umiddelbar nærhet. Kylstad skole er et samlingspunkt med store lekeareal for både sommer- og vinteraktiviteter med bla. ballbinge, fotballbane, opplyst akebakke, skøytebane og skibakke.

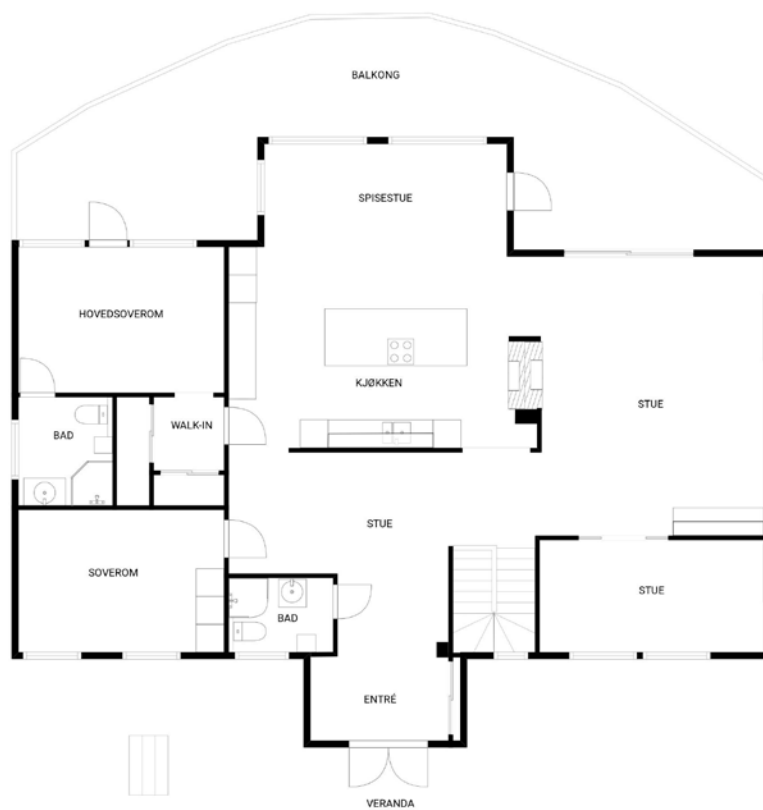


Nærmeste dagligvareforretning er Kiwi i Nydal som har PostNord og ligger ca. 3,3 km fra eiendommen. Ellers er det ca. 6,5 km til søndagsåpen Coop Extra i Brumunddal med post-i-butikk. Veier er heller ikke lang til Olrudsenteret.



Ønsker du ytterligere servicetilbud finner du et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og andre byfasiliteter både i Brumunddal og Hamar sentrum som ligger kun en kort kjøretur unna.

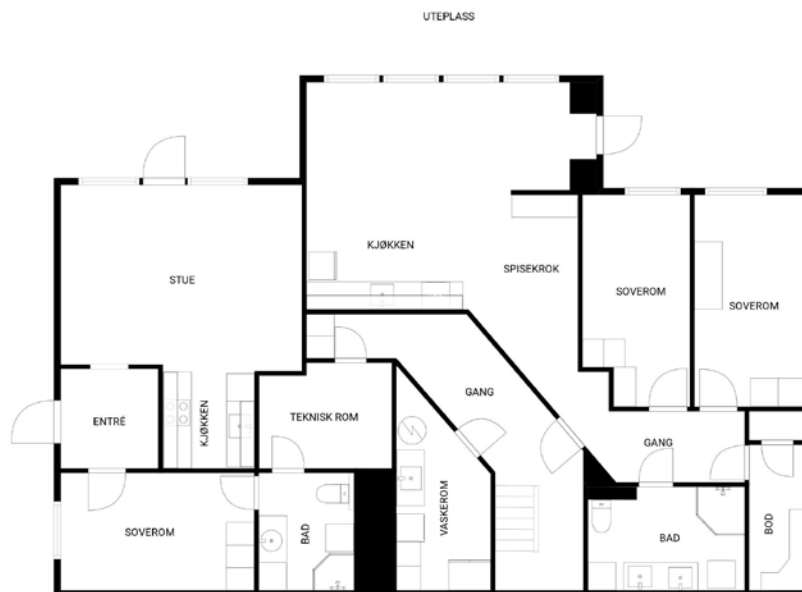
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Underetasje



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

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/ bygningskonstruksjoner.

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 byggeregler

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) kur 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 innsisere.

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 trekarmer. Heve skyvedør med 3-lags glass og trekarmer.

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

Utgang fra stue til balkong med impregneret 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 iht dagens krav.

INNENDIG

[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 iht 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.

Innendig 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 plastluk 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 tilliggende konstruksjoner. Ett tilstøtende rom er badet, 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, vannstoppsystem 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 Durgoverventil (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/byggegrupp.
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 Jackson 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 terrasseplattung 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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 950 000

[Gå til side](#)

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.

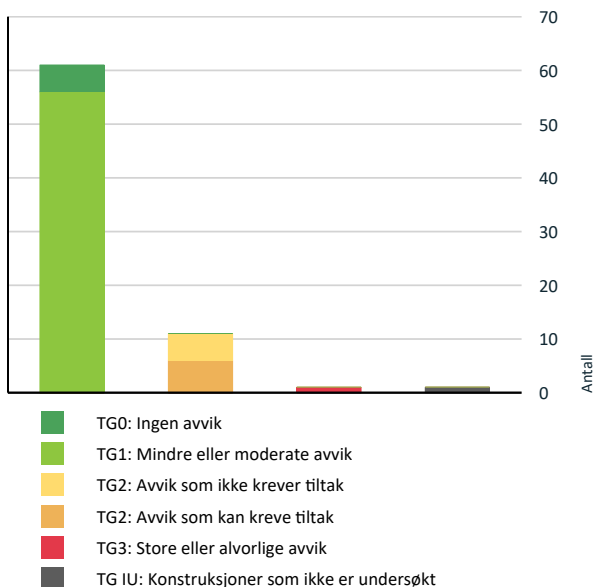
Dobbelgarasje

- 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.

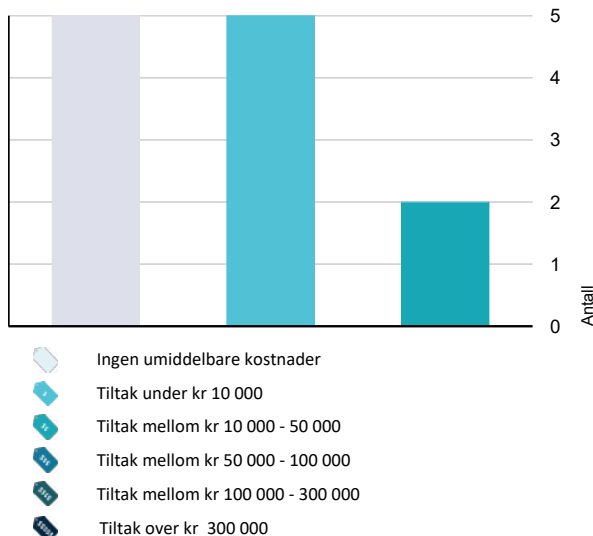
Sammendrag av boligens tilstand

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 tilleggsopplysninger 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

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med glassert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 Takteking

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 trekarmen. Heve skyvedør med 3-lags glass og trekarmen.

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 rekkverk 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 enn 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 iht 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

Innvendige dører

Innvendig har boligen massive hvite fyllingsdører.

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

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre.

Skyvedørsgarderobe 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

Overflater vegger og himling

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

SOKKELETASJE > VASKEROM

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

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 Jackon 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 fuktmåleverkøy 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 susterne.

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

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

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

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

1. ETASJE > BAD 2

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 fuktmåleverktøy 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 kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > 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

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SOKKELETASJE > 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 kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

SOKKELETASJE > 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 kjøl/fryseskap, 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 Durgoverntil (Vakumventi) 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 Durgoventil 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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/byggegrupp.

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 Forstøtningsmurer

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 Forstøtningsmurer - 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 terrasseplattning 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.

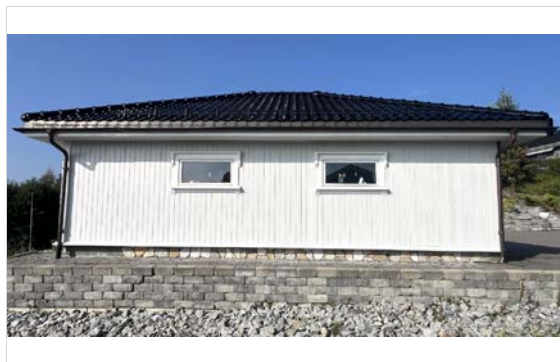
Takrenner og nedløp. Snøfangere på 2 sider av taket, ved innkjøring og mot veien.

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

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

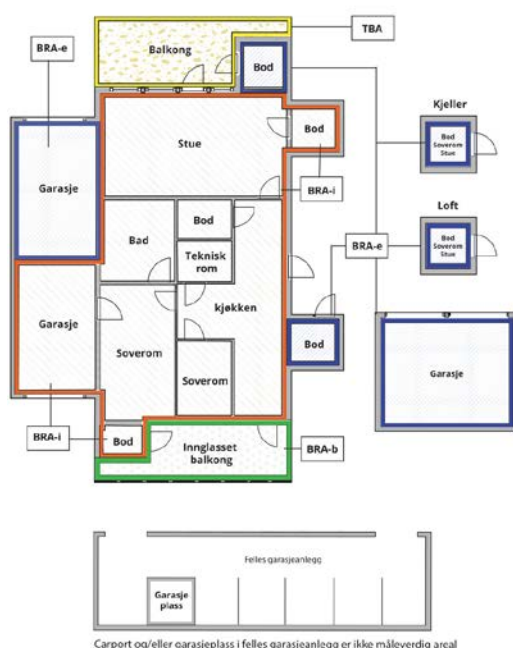
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 besikttet. 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 fuktinnhold 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/personvernerklæring/reservasjon/>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ringsaker	
Oppdragsnr.	
1214250067	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harry Johansen	Therese Johansen
Gateadresse	
Stensbakkvegen 32	
Poststed	Postnr
FURNES	2320
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1214250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

3 stk gulvfliser med småsprekker langs vegg

Initialer selger: HJ, TJ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1214250067

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enebolig med hybel.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1214250067

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1214250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harry Johansen	b024d93a581a0e10dd7827 400013aff52e65bbd8	14.05.2025 06:35:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Johansen	22827bf20a9d386a692532 5cf657bc7667587d06	14.05.2025 06:48:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1214250067

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Stensbakkvegen 32 - Nabolaget Kylstad - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Kylstad skole Linje 645, 646, 647	11 min 0.9 km
Brumunddal stasjon Linje F6, RE10, RE11	10 min 7.4 km
Oslo Gardermoen	1 t

Skoler

Kylstad skole (1-7 kl.) 108 elever, 8 klasser	10 min 0.9 km
Furnes ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	3 min 2.4 km
Ringsaker videregående skole 750 elever	12 min 8.3 km
Hamar katedralskole 1300 elever	14 min 9.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

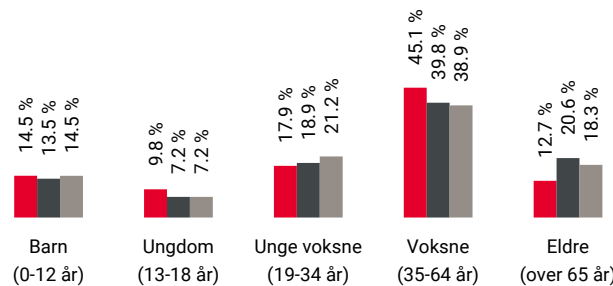
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kylstad	849	354
Ringsaker kommune	35 073	16 834
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kylstad barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 0.5 km
Marihøna gårds- og friluftsbarnhage (...) 118 barn	6 min 4.1 km
Furnes barnehage (0-5 år) 25 barn	6 min 4.8 km

Dagligvare

Kiwi Nydal PostNord	4 min 3.3 km
Coop Extra Brumunddal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 6.5 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



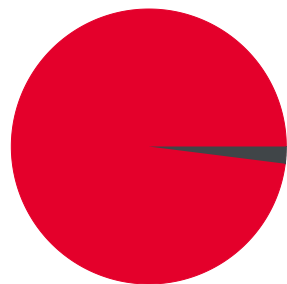
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

⚽	Kylstad nærmiljøanlegg	5 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Kylstad skole	10 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km	
🚴	Treningskompaniet Brumundal	7 min	🚗
🚴	Fønix Treningssenter	10 min	🚗

Boligmasse



■ 98% enebolig
■ 2% annet

Varer/Tjenester



Olrud City

9 min 🚗



Apotek 1 Olrud

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 22% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



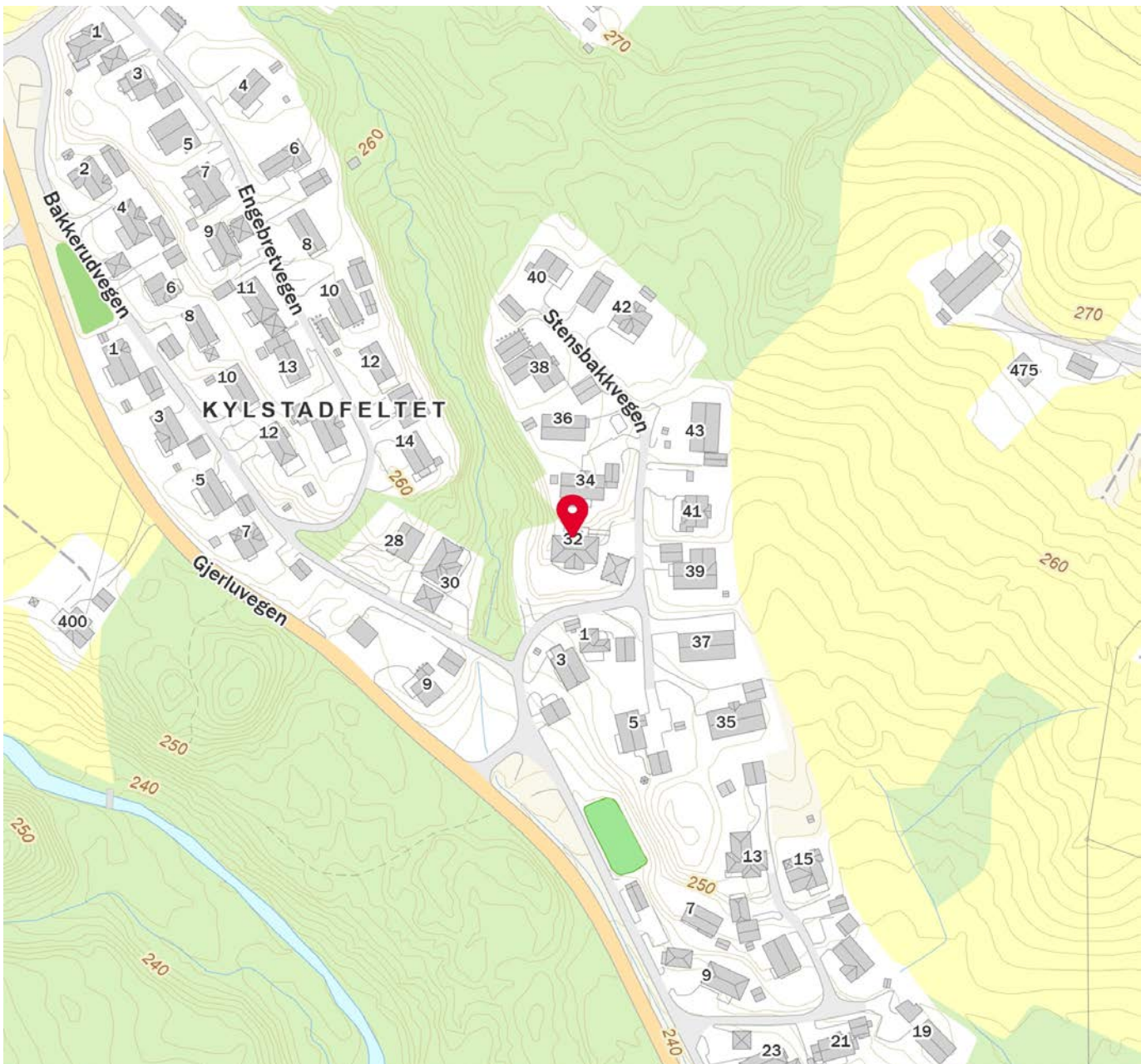
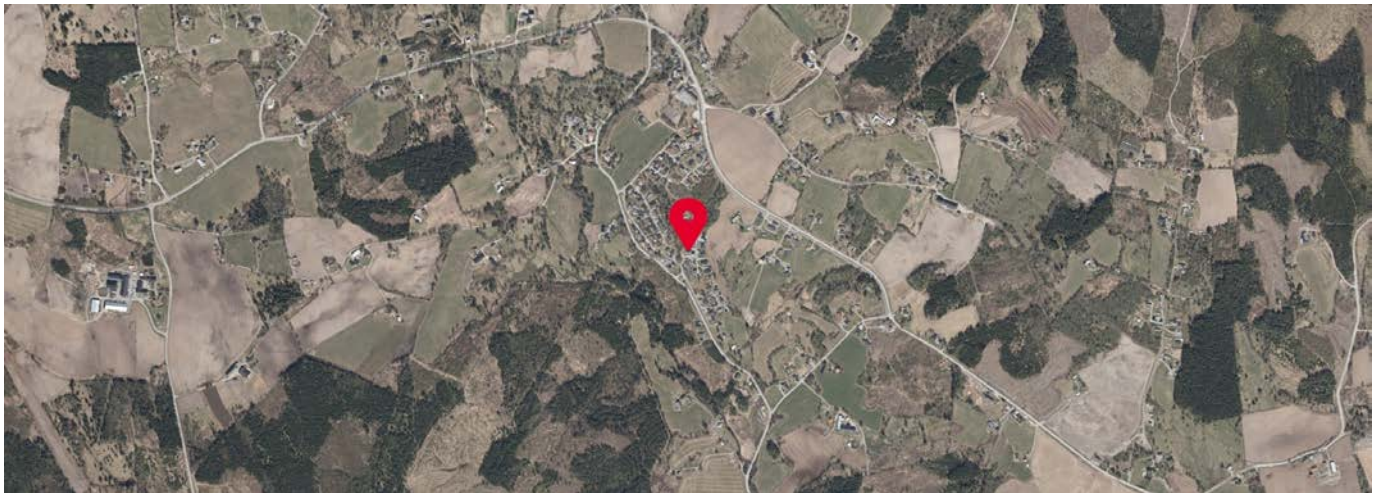
0%

43%

■ Kylstad
■ Ringsaker kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stensbakkvegen 32
2320 FURNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

Telefon: 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre