

Vestsidevegen 34 & 36, gnr. 18, bnr. 101 – Hurdal kommune

VERDIBEREGNING

Kr 7 600 000,-

Eiendommen består av et kombinert bolig- og næringsbygg, samt garasje. Verdiberegningen er basert på summen av verdikonklusjonene fra vedlagte **Bolig Tilstandsrapport m/ markedsverdi og Verditakst for næring**:

Tilstandsrapport for bolig	kr 4 600 000,-
Verditakst for næring	kr 3 000 000,-
Total verdi for eiendommen	kr 7 600 000,-

Skjetten, 10.10.2022



Einar Sørøvik (sign)

Takstingeniør – Byggmester

Verditakst over eiendommen

gnr. 18, bnr. 101 i Hurdal kommune

**Vestsidevegen****34**

2090 HURDAL

Gnr. 18 Bnr.

101 Fnr. 0

Snr. 0

3037 Hurdal

kommune

Benevnelse

Komasjonseiendom bolig/ næring (garasje medtatt under boligdel)

Tomteareal**BTA**184 m²1 768 m²**Normal
markedsverdi**

Kr.

3 000 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.
Rapportdato

583 725
05.10.2022



Sammendrag

Kombinasjonseiendom beliggende langs Vestsidevegen sentralt i Hurdal kommune i Viken. Med bil tar det ca. 1 time til Oslo, 30 min til Gardermoen/ Jessheim. Takstverdiene kommer frem som et produkt av kontraktfestet leie, markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på denne lokasjonen med sentral beliggenhet i Hurdal kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- **Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 4 159 750,-**
- **Kapitalisert verdi basert på kontraktfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 1 913 375,-**
- **Verdien basert på kontantstrømanalyser er beregnet til kr. 2 947 281,-**

Som det fremgår over gir ikke eiendommen avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi. Teknisk verdi anses derfor for å ha en noe mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for næringsdelen av eiendommen til **kr. 3 000 000,-**

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 000 000,-

Sted og dato

Skjetten, 01.10.2022



Einar Sørøvik

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Vestsidevegen 34	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	2090 HURDAL	3037	Hurdal	18	101	0	0
Område / bydel							
Verdisettingsformål	Salg						
Type eiendom	Kombinasjonseiendom -bolig/ næring						
Rekvirent	Thomas Sørlien						
Hjemmelshaver	Siv Samstad Kjøbli, Thomas Samstad Sørlien						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	20.09.2022	
Tilstede	Thomas Sørlien, Einar Sørøvik	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Leiekontrakter for 2 kontorlokaler		☐	Fremlagt av eier
Næringsoppgave for sol- og treningsstudio for 2021		☐	Fremlagt av eier
Reguleringsbestemmelser/ kommuneplan		☐	Hurdal kommune/ kommunekart.com

Premisser - generell opplysninger

Takstmannens faglige bakgrunn er byggmester og teknisk fagskole fra 1987. Han har takstmannsutdanning fra NITO/ UiS og Norsk Eiendomsakademi - NEAK og har 8 års variert takstmannserfaring innen verditakst og tilstandsvurdering av bolig- og næringseiendommer, samt innen taksering av skader og reklamasjoner. Takstmannen er TEGOVA sertifisert og DNV-GL sertifisert for Boligsalgsrapportering.

Takstmannen er ekstern og uavhengig uten noen nære forbindelser til oppdragsgiver, og anses å være habil for oppdraget.

Mandat: **Siv Samstad Kjøbli og Thomas Samstad Sørlien** ønsker å få utarbeidet en verditakst av eiendommen i forbindelse med salg. Taksten er utarbeidet i samsvar med prinsippene i "European Valuation Standards 2016 (EVS 2016)". I dette tilfellet vil verditaksten lede til en markedsverdi som er definert som: «Det antatte beløpet en eiendom kan omsettes for på takseringsdagen, i en handel mellom to uavhengige parter, en villig kjøper og en villig selger, der eiendommen er vanlig godt markedsført, og der begge parter har opptrådt rasjonelt, uten tvang eller tilfeldige innfall». Grunnlaget for verdifastsettelsen kan være sammenlikninger, forrentnings-verdi, kontantstrømanalyse, teknisk verdi eller annen metode. Metodikken er forklart nærmere i lenger nede i takstdokumentet og vil kunne inneholde opplysninger om avkastningskrav, diskonteringsrenter, risikovurderinger, følsomhetsanalyser og sammenlikninger.

Vi har tatt følgende forutsetninger i forbindelse med utarbeidelse av taksten:

- oppdragsgiver har opplyst om alle kjente skader/ svikt ved eiendommens tilstand
- eiendommen er fullverdiforsikret
- dagens bruk er i samsvar med reguleringsbestemmelser/ godkjenninger fra kommunen
- ikke foreligger negative servitutter som påvirker bruk/ verdi av eiendommen
- eiendommen er fri for forurensende masser i grunnen
- eiendommen vurderes som om den er fri for heftelser

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	1 768,2	Kilde	Kartverket
-----------	------	-------	---------	-------	------------

Tomtens beskaffenhet

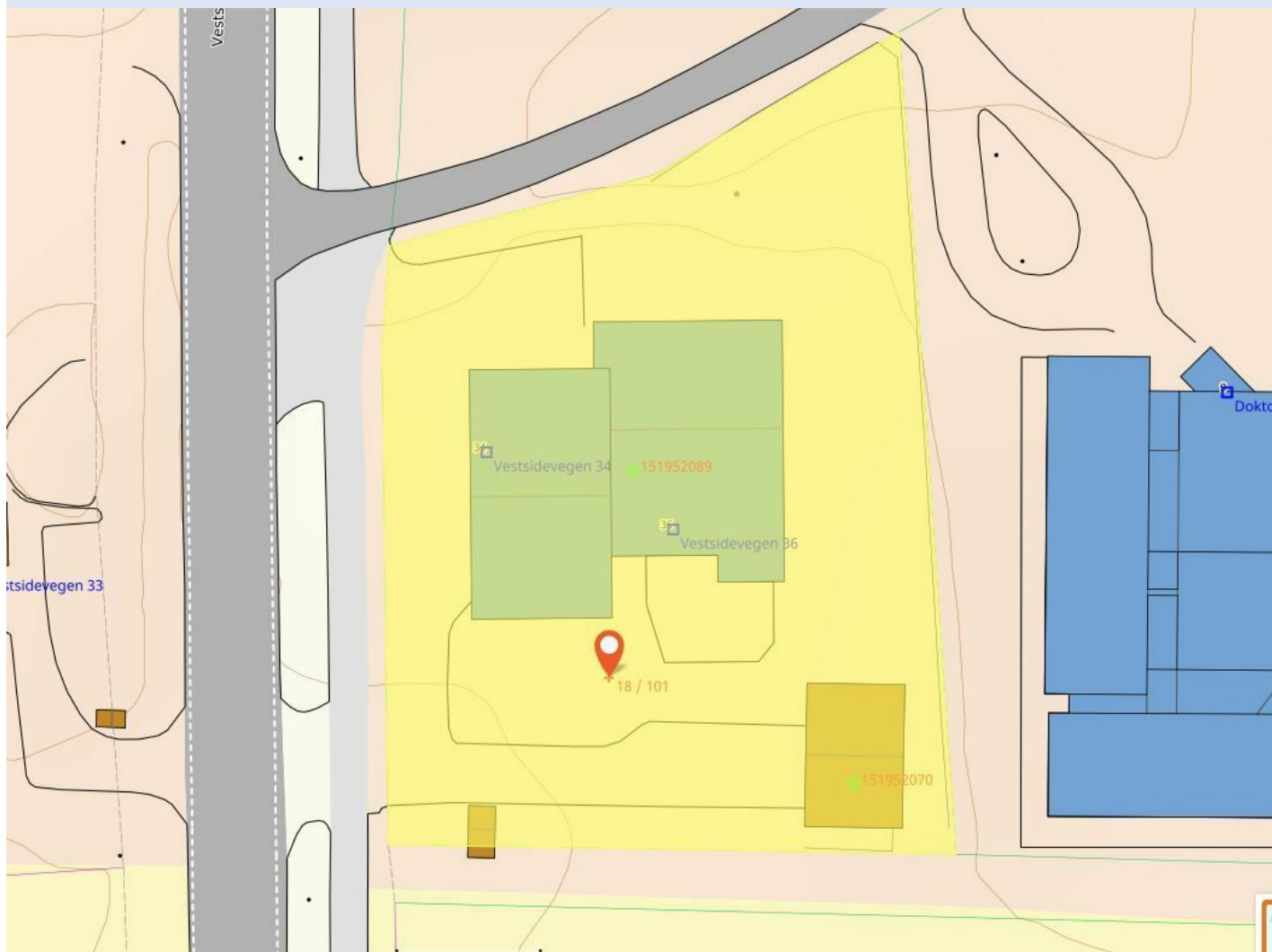
Opparbeidet flat tomt som i tillegg til kombinasjonsbygningen består av garasje, terrasse og gressplen/ beplantning.

Oppgitt tomteareal er for både bolig- og næringsdelen.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger i et område bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Nærmeste nabo er Hurdal Helsetun. Dagligvarehandel og skole ligger ca. 1 km fra boligen. Det er også flere barnehager i området. Hurdal skole og kultursenter er av nyere dato og inneholder også kommunens kulturhus med kino, flerbrukshall og folkebibliotek. Offentlig kommunikasjon (buss) like ved boligen.

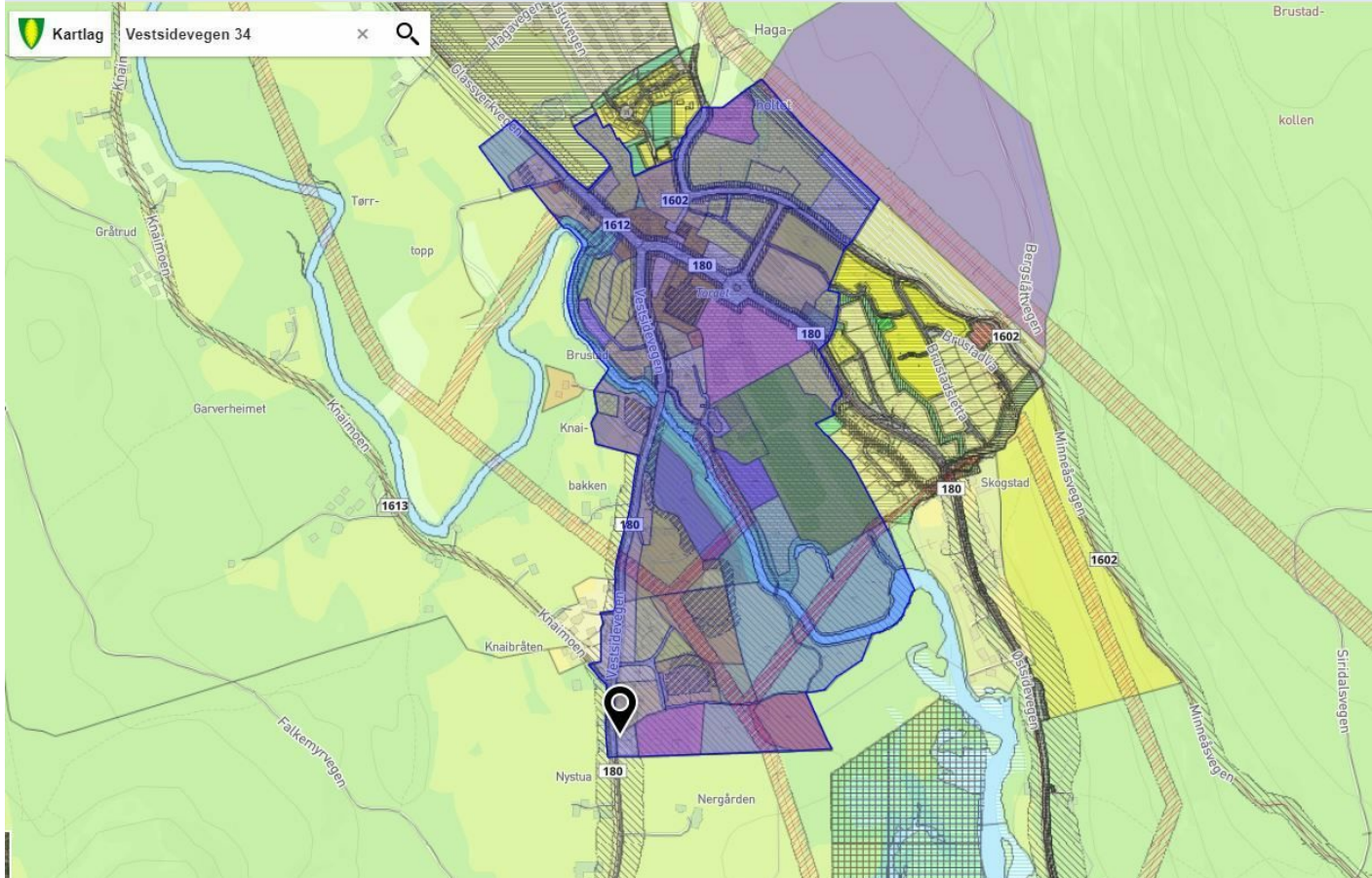
Tomtekart



Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et regulert område omfattet av plan for Hurdal sentrum, i et felt (o_BKB15) avsatt til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål". Eiendommen er en kombinert bolig- og næringsseiendom. Reguleringsbestemmelser iflg. "Områdeplan for Hurdal sentrum – Bærekraftig Urban Landsby" - BKB15: Eksisterende næring. Feltet ligger inntil Vestsidevegen og brukes i dag til næringsvirksomhet med en hudpleiesalong, treningsklubb og solstudio. I kommuneplanen er området regulert til forretnings- og næringsformål. I ny plan vedtatt 24/10-2018 skal områdene reguleres til kombinert formål bolig/forretning og tjenesteyting med %BYA=40%.

Reguleringskart



Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Kominasjonseiendom bolig/ næring (garasje medtatt under boligdel)	1964	1974

Vernestatus

Det foreligger ingen opplysninger om at eiendommen er vernet.

Bygningmessig beskrivelse

Beskrivelse av bygningen

Kombinasjonsbygg over 3 etasjer samt kjeller. Bygget ble iflg. selger opprinnelig oppført i 1968, og senere på- og tilbygget i 1974. Deler av bygget benyttes i dag som bolig, mens den øvrige delen benyttes til næringsvirksomhet (treningsstudio, solstudio, kontorer, toalett, te-kjøkken mm.)

Boligdelen er vurdert i en egen tilstandsrapport utarbeidet etter NS3600.

Grunnforhold

Det foreligger ingen opplysninger om grunnforholdene.

Fundamentering

Det foreligger ingen opplysninger om fundamenteringsmetoder mm. Dette vil også komme an på grunnforholdene. Normalt sett vil bygg som dette ha støpte betongfundamenter/ puter under alle bærende konstruksjoner.

Bærende konstruksjon

Oppført med grunnmur av betong.

Etasjeskillere

Etasjeskiller mot kjeller av betong, øvrige av trebjelkelag.

Yttervegger

Yttervegger over terreng av isolert bindingsverk med utvendig trekledning. Vinduer av tre med 2-lags glass, endel råteskader i vinduer.

Innervegger

Innvendige vegger av mur/ betong og stenderverk med plater/ panel.

Innvendig standard

Innvendig fremstår bygningen med normal bruksslitasje byggeår tatt i betraktning. Fliser, teppefliser og laminat på gulv, malte plater/ panel og malt Leca-blokker på vegger, himlingsplater og malte takplater i innvendig tak.

Takkonstruksjon / yttertak

Sadlet tak dekket med taksteinformede metallplater.

Tekniske installasjoner

Vannbåren varme via radiatorer samt elektrisk oppvarming. Det er kun naturlig ventilasjon i bygningen.

Er det tegn til setningsskader?	☒ Ja	☐ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☐ Ja	☒ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☐ Ja	☒ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☒ Ja	☐ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Iflg. tilstandsrapport for boligdelen anbefales det ytterligere undersøkelser av mulige setninger i grunnen.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Arealdisponering

Bygg A: Kominasjonseiendom bolig/ næring (garasje medtatt under boligdel)

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
1. etasje	184	167	Inngangsparti/ lounge, kontor, tekjøkken/ spiserom, 3 solarium-rom, 2 garderober, wc-rom, treningsstudio.
Sum	184	167	

Leiearealer

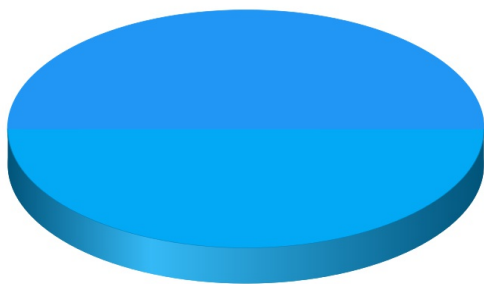
1	Beskrivelse	Kontor/ møterom med tilgang til wc og parkering for virksomheten.	Areal	15 m ²
	Leietaker	Hurdal Drift AS	Utløpsdato	
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 3 200,-/m ²
	Utleier og leietaker er representert av samme person. Inkl. i leie er strøm, vann/ avløpskostnader og utvendig vedlikehold sommer/ vinter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 48 000,-
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²
	Pga. små arealer er leiepris pr. m2 unormal høy for området.		Markedsleie	Kr. 3 200,-/m ²
			Markedsleie pr. år	Kr. 48 000,-

2	Beskrivelse	Kontor/ møterom med tilgang til wc og parkering for virksomheten.	Areal	15 m ²	
	Leietaker	Hus og hytteplaner Hurdal AS	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 3 200,-/m ²	
	Utleier og leietaker er representert av samme person. Inkl. i leie er strøm, vann/ avløpskostnader og utvendig vedlikehold sommer/ vinter.		Leieinntekt pr. år	Kr. 48 000,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
	Pga. små arealer er leiepris pr. m2 unormal høy for området.		Markedsleie	Kr. 3 200,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 48 000,-		
3	Beskrivelse	Sol- og treningsstudio med garderober.	Areal	154 m ²	
	Leietaker	Eiers egen virksomhet - ENK	Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 0,-/m ²	
	Det foreligger ikke leieavtale.		Leieinntekt pr. år	Kr. 0,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m ²	
			Markedsleie	Kr. 600,-/m ²	
		Markedsleie pr. år	Kr. 92 400,-		
Sum			Areal	Leieinntekt	Markedsleie
			184 m ²	Kr. 96 000,-	Kr. 188 400,-

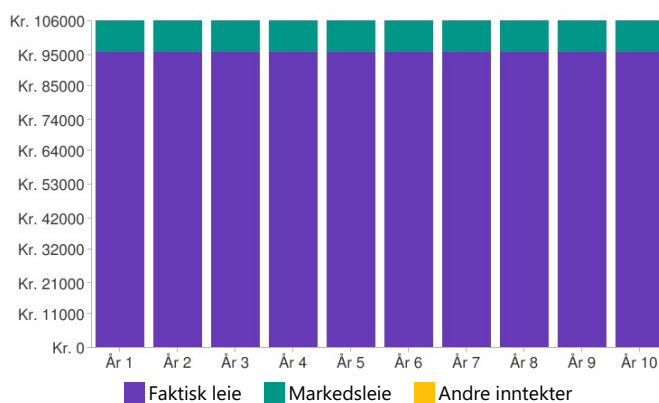
Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	8,00 %
--------------------	--------

Kommentar

Det foreligger ikke statistikker for denne typen næringseiendommer i Hurdal kommune, men beliggenheten i forhold til avstand fra aksene mellom Gardermoen og Oslo samt opplysninger fra kilder som har lokalkunnskap om leienivået i området kan tilsa et leienivå for et bygg av denne typen på NOK 600 – 700/ m2/ år.

SSB estimerer en vekst i BNP på 3,2 % i 2022. Norges Bank har nylig økt styringsrenten til 2,25% og det signaliseres at neste økning kan komme i november 2022. Man antar at boliglånskunder må regne med 4,3% rente i 2023.

Følgende ligger til grunn for diskonteringsrenten:

-0,27% Realrente basert på inflasjonsutvikling og statsobligasjonsrente/ nullkupongrente

1,77% Renterisiko som blir påvirket av: rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter, investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

3,0% Markedsrisiko som blir påvirket av: finansmarkedet, fast eiendoms attraktivitet som investeringsobjekt, leieavtaler og leiepriser på eiendommen.

3,5% Objekt risiko som blir påvirket av: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.

Terminalverdi: Ved normal bruk og vedlikehold er bygninger forventet å ha lang gjenværende levetid. I følge DNB Næringsmeglings markedsrapport for desember 2021 er prime yield for lager- og logistikkbygg i Oslo 4,5%. Denne eiendommens beliggenhet i forhold til Oslo tilsier imidlertid en noe høyere yield. Bygningsmassen har videre noe varierende alder og tilstand og undertegnede har derfor valgt å benytte en yield på 4,0 % ved beregning av terminalverdi, noe som gir en yield i dag på 5,2%.

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 96 000	Kr. 188 400
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 0		
	Eiendomsskatt	Kr. 0		
	Forsikring	Kr. 0		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 0		
	Eierkostnader	Kr. 18 000		
	Strøm etc. inkl. i leie (estimert kr. 200/ m2/ år for 2 kontorlokaler, dvs. 30 m2, trenings- og solstudio forutsettes betale ekstra for strøm etc.	Kr. 6 000	Kr. 24 000	Kr. 24 000
- Ledighet				Kr. 11 304
= Netto leieinntekt			Kr. 72 000	Kr. 153 096
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	8,00 %	Kr. 900 000	Kr. 1 914 000

Kommentar til eierkostnader

Eierkostnader er definert som de driftskostnader som gårdeier ikke får viderefakturert leietakere; som vedlikehold, forsikring, revisjon, administrasjon og andre driftskostnader, megling og utleie, juridiske honorarer og honorarer til andre konsulenter etc.

Tatt i betraktning at dette er et forholdsvis ukomplisert bygg, estimerer undertegnede at nevnte kostnader vil ligge på ca. kr. 100 pr. m2.

Ledighet

Generell ledighet

6,00 %

Kommentar

Det foreligger ingen statistikker for ledighet i dette området, men basert på området eiendommen ligger i estimerer vi at ledighet vil ligge på ca. 6 % for fremtidige avtaler.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt	☐ Ja	☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☒ Nei

Kommentarer til grunnboksbladet

I grunnboksblad fremkommer flg. heftelser:

1962/3667-3/10 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
29.08.1962 Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse

1964/63-1/10 BESTEMMELSE OM VEG
06.01.1964 Vegvesenets betingelser vedtatt

2001/6810-1/10 JORDSKIFTE
18.06.2001 Gjelder fiskerett i Hurdalssjøen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/828252-1/200 PANTEDOKUMENT
01.08.2017 21.00 BELØP: NOK 4 500 000
PANTHAVER: TOTENS SPAREBANK
ORG.NR: 937 887 787

2022/348408-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
30.03.2022 21.00 RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Kominasjonseiendom bolig/ næring (garasje medtatt under boligdel)	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 048 000	Kr./m ²	22 000
	Verdireduksjon	30% -	Kr. 1 214 400	Kr./m ²	6 600
	Teknisk verdi	=	Kr. 2 833 600	Kr./m ²	15 400
Sum teknisk verdi uten tomt		=	Kr. 2 833 600	Kr./m ²	15 400
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+	Kr. 1 326 150	Kr./m ²	750
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 4 159 750		

Kommentar

Tomteverdi er delt mellom bolig- og næringsdel.

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		8,00 %	Generell ledighet		6,00 %	Startdato		05.10.2022
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	96 000	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	92 400	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	188 400	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre kostnader	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	
Ledighet	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	5 544	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	29 544	
Netto leieinntekt	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	158 856	
Nåverdi av kontantstrøm	152 859	141 536	131 052	121 345	112 356	104 033	96 327	89 192	82 585	76 468	1 107 754
								Yield, terminalverdi		4,00%	
								Terminalverdi		3 971 400	
								Nåverdi av terminalverdi		1 839 527	
								Nåverdi av kontantstrøm		2 947 281	
								Tilsvarende yield i dag på		5,19%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,00 %	7,25 %	7,50 %	7,75 %	8,00 %	8,25 %	8,50 %	8,75 %	9,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	2 993 655	2 981 767	2 970 078	2 958 584	2 947 281	2 936 164	2 925 231	2 914 477	2 903 899	
Kapitalisert verdi	2 187 086	2 111 669	2 041 280	1 975 432	1 913 700	1 855 709	1 801 129	1 749 669	1 701 067	

Andre verdifaktorer

Verdien av boligdelen kommer som tillegg.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Takstverdiene kommer frem som et produkt av kontraktfestet leie, markedsleie og normale eierkostnader for eiendommen, diskontert med en rente vi mener representerer markedet på denne lokasjonen med sentral beliggenhet i Hurdal kommune. Verdiene er satt etter beste evne basert på tilgjengelige opplysninger om markedsverdier, sammenlignbare salg mm. Det finnes lite tilgjengelig informasjon om sammenlignbare salg i området.

- **Teknisk verdi for eiendommen er beregnet til kr. 4 159 750,-**
- **Kapitalisert verdi basert på kontraktfestet- og markedsleie er beregnet til kr. 1 913 375,-**
- **Verdien basert på kontantstrømanalyser er beregnet til kr. 2 947 281,-**

Som det fremgår over gir ikke eiendommen avkastninger gjennom leieinntektene som samsvarer med den beregnede tekniske verdi. Teknisk verdi anses derfor for å ha en noe mindre relevans for eiendommens markedsverdi i dette tilfellet.

Undertegnede vurderer det dithen at verdier beregnet utfra kontantstrøm reflekterer eiendommens markedsverdi bedre enn ved kapitaliseringsmetoden, da det ved kontantstrøm benyttes flere variabler.

Basert på en samlet vurdering av ovennevnte beregninger og vurderinger setter undertegnede verdien for næringsdelen av eiendommen til **kr. 3 000 000,-**

Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 000 000,-

Tilstandsrapport

Vestsiddevegen 34 , 2090 HURDAL

HURDAL kommune

Gnr. 18, Bnr. 101

Markedsverdi

4 600 000

Areal (BRA): Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen 370 m², Garasje 45 m²



Befaringsdato: 20.09.2022

Rapportdato: 10.10.2022

Oppdragsnr: 19989-1206

Referansenummer: ML1012

Autorisert foretak: Agenda Taksering AS

Sertifisert takstmann: Einar Sørevik



Gyldig rapport
10.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Agenda Taksering AS har spesialisert seg innen taksering av fast eiendom i Oslo og Viken/ Romerike. Vi er medlem av Norsk Takst og er godkjent Mesterbedrift. Vi er godkjent og sertifisert for verdi og lånetakst, boligsalgsrapport og tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringsseiendommer og tomter. Videre har vi godkjenning for byggelånskontroll, reklamasjonstaksering i forbindelse med eierskifte, samt skadetaksering.



Einar Sørøvik
Uavhengig Takstmann
10.10.2022 | SKJETTEN

Agenda Taksering AS
Landskronaveien 181
904 00 293

Rapportansvarlig
Einar Sørøvik
Uavhengig Takstmann
einar@agendataksering.no
904 00 293



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2011 og shingel 2018, iflg. eiers opplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass fra 2010. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Utkraget balkong med bjelker og spaltegulv. Rekkverk av liggende spiler.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Støpt betongplate mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue. Boligen har lakkerte tretrapper. Boligen har betongtrapp til kjeller. Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører. Oppvarming: Vedfyring, varmepumpe, vannbåren varme i gulv stue og kjøkken 2. etg., varmekabler bad 2. etg. Panelovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Bad fra 2010. Iflg. selger er badet bygget med membranplater på vegger og smøremembran på gulv. Fliser på vegger og gulv. Badekar/ dusjkabin. Vegghengt wc med drensspalte fra sisternekkasse. Innredning med nedfelt vask og skuffer/ skap. Avtrekk med elektrisk vifte, mangler tilluftspalte under dør. Taket har panel.

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er i dag ikke egnet som bad da det fremstår med store fuktskader mm.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, med noe slitasje. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjeller: WC rom - uten innredning og utstyr
Badstu med betonggulv og panel på vegger.
3. etg. WC Rom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Gulvstående wc. Servant på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og rør i rør. Hovedkran og reduksjonsventil skiftet 2022. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2022. Elkolbe i kjeller gir varme i gulv i kjøkken og stue i 2. etg. samt radiator i 1. etg. Elektrisk anlegg fra forskjellige epoker. Sikr. skap kjøkken fra 2010 som dekker boligdelen. Skap i kjeller til næringsdel. Sector alarm med abonnement og pulverapparat.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	415 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	370 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Kombinasjonseiendom - bolig og næring -
omfatter kun boligdelen

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	142	26	116
1. Etasje	69	60	9
2. Etasje	111	107	4
Loft	48	48	0
Sum	370	241	129

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	45	0	45
Sum	45	0	45

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

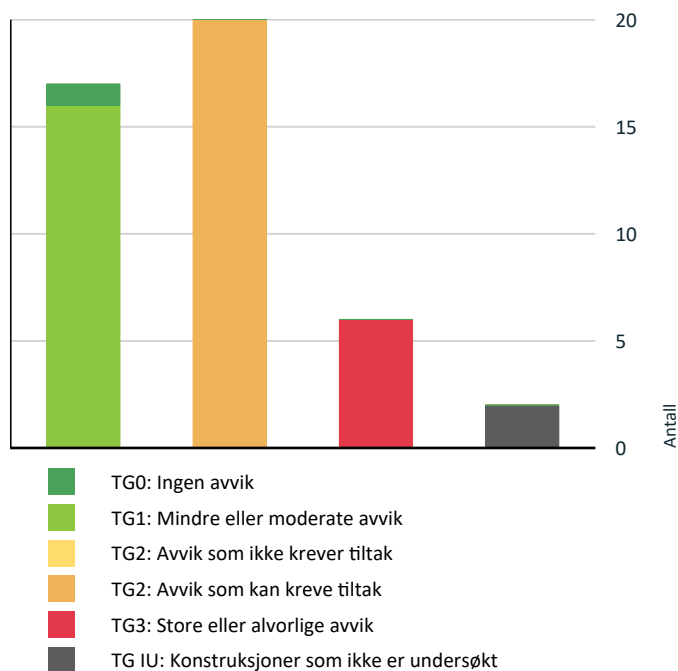
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

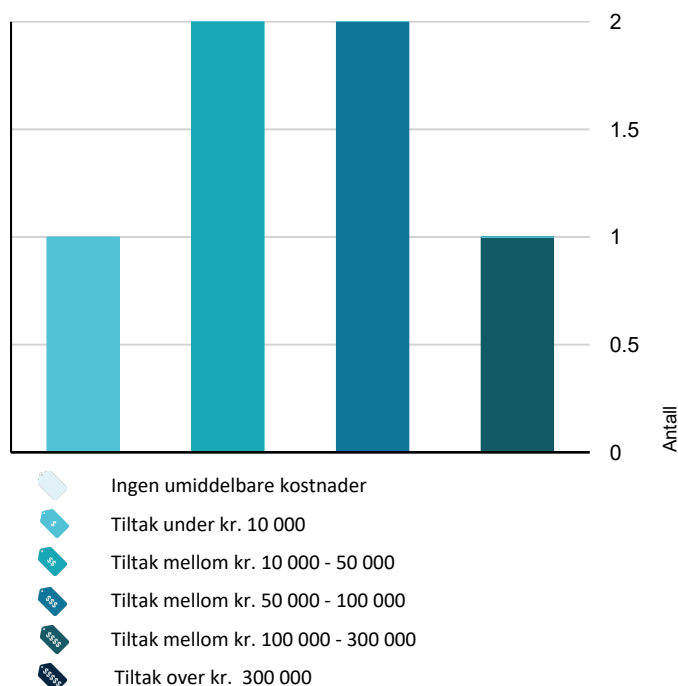
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten med verditakst omfatter kun boligdelen av den kombinerte bolig- og næringsseiendommen. Eiendommen er ikke seksjonert og det er derfor ikke avklart hvor "grensesnittet" mellom de to delene går, slik at det kan være at noen bygningsdeler som burde vært inkludert i denne rapporten, likevel ikke er inkludert.

Oppsummering av avvik

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

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Vinduer - faste stuevinduer**
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! **Våtrom > Generell > Bad**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue**
Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Fuktmerker på veggpanel langs gulv. Det er ikke foretatt hulltaking i denne konstruksjonen.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc**
Det er avvik:
Rommet er uten innredning og utstyr

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

! **Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc**
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Det er avvik:

[Gå til side](#)

Avløpsrør har vært tilstoppet og bør undersøkes ytterligere. Forhold rundt tilknytning til offentlig avløpssystem bør også undersøkes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Slitasje på dører.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Målt høyde er 95 cm, dagens krav er 100 cm.

! Innvendig > Overflater - parkettgulv i 2. etg. [Gå til side](#)
Det er avvik:
Selger opplyser at i perioder med lav relativ fuktighet så sprekker parkettlameller opp.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt ca. 25 mm høydeforskjell gjennom stue 2. etg. og fra trapp til yttervegg ved soverom loft. Også synlige skjevheter i etasjeskille mot loft/ 3. etg.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Manglende håndløper trapp til loft.

! Innvendig > Innvendige trapper - kjellertrapp [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i overflater.
Fuktmerker mm. på benkeplate.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.
Gjelder elkolbe.

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

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist en del skjevheter i etasjeskillere, noe som kan skyldes setninger i grunnen.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

Det vil sannsynligvis komme pålegg om sanering av tanken og tilkobling til offentlig avløpsnett.

Tilstandsrapport

KOMBINASJONSEIENDOM - BOLIG OG NÆRING

Byggeår
1968

Kommentar
Oppgitt av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Påbygg loftsetasje
1974	Tilbygg	Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 2011 og shingel 2018, iflg. eiers opplysninger. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alder: 2011

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 1

Lakkert stål fra 2011.

Alder: 2011

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, malt i 2013 iflg. eier.



Kledning med tørkesprekker mm.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

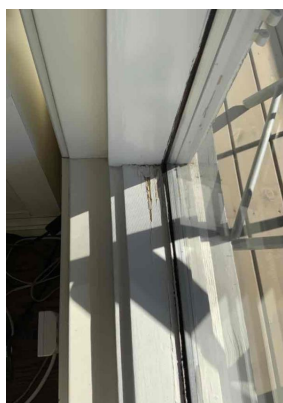
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Vinduer - faste stuevinduer

TG 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1972.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass fra 2010.

Dører

TG 2

Bygningen har teak hovedytterdørog malt balkongdør i tre i 2. etg.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på dører.

Tiltak

- Tiltak:

Balkongdører loft

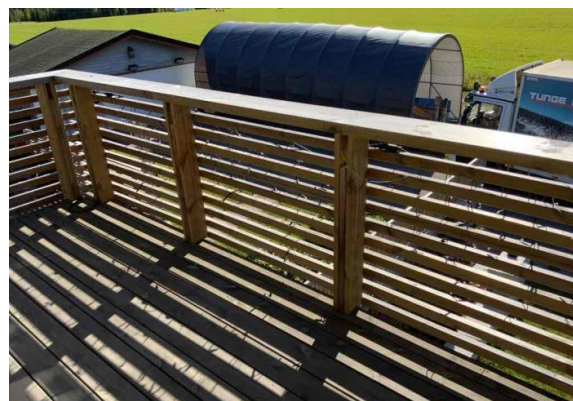
TG 1

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utkraget balkong med bjelker og spaltegulv. Rekkverk av liggende spiler.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Målt høyde er 95 cm, dagens krav er 100 cm.

Tiltak

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

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

! TG 1

Innvendig er det gulv av parkett (se eget punkt), laminat og betong. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Overflater - parkettgulv i 2. etg.

! TG 2

Innvendig er det gulv av parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at i perioder med lav relativ fuktighet så sprekker parkettlameller opp.

Tiltak

- Tiltak:

Parkettgulv må påregnes utskiftet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke. Støpt betongplate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt ca. 25 mm høydeforskjell gjennom stue 2. etg. og fra trapp til yttervegg ved soverom loft. Også synlige skjevheter i etasjeskille mot loft/ 3. etg.

Tiltak

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

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng

! TG 2

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Det anbefales ytterligere undersøkelser av både vegger og gulv i alle rom under terreng, da det er indikasjoner på at drenering ikke oppfyller funksjonskravet. Videre er det tidvis problemet med tett avløp/ tilbakeslag fra septiktank.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkerte tretrapper.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Manglende håndløper trapp til loft.

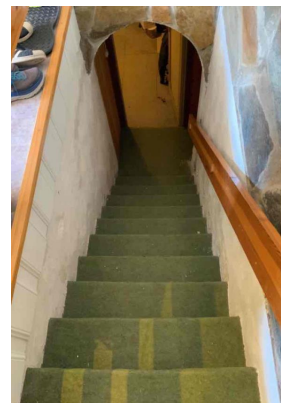
Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige trapper - kjellertrapp

TG 2

Boligen har betongtrapp til kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører.



Tilstandsrapport

Oppvarming

TG 1

Vedfyring, varmepumpe, vannbåren varme i gulv stue og kjøkken 2. etg., varmekabler bad 2. etg. Panelovn.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er i dag ikke egnet som bad da det fremstår med store fuktskader mm.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad fra 2010. Iflg. selger er badet bygget med membranplater på vegger og smøremembran på gulv. Fliser på vegger og gulv. Badekar/ dusjkabin. Vegghengt wc med drensspalte fra systernekkasse. Innredning med nedfelt vask og skuffer/ skap. Avtrekk med elektrisk vifte, mangler tilluftspalte under dør.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Målt 20 mm fall til kant på kabinett (sluk ikke tilgjengelig pga. kabinett/ kabin).

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk. og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

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

Ventilasjon

! TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Kjøkkeninnredning.

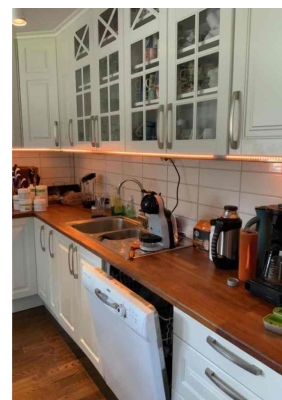
KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre, med noe sliasje. Det er kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyrog induksjonstopp.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater. Fuktmerker mm. på benkeplate.

Tiltak

- Overflater må behandles.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Badstu med betonggulv og panel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Fuktmerker på veggpanel langs gulv. Det er ikke foretatt hulltaking i denne konstruksjonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Estimat omfatter kun kostnader til ytterligere undersøkelser (fjerning av panel mm). Utbedring av fuktsikring/ drenering kommer i tillegg.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

KJELLER > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 3

WC rom - uten innredning og utstyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er uten innredning og utstyr

Tiltak

- Tiltak:

Rommet må totalrenoveres/ gjenoppbygges i likhet med tilstøtende bad.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

LOFT > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 3

WC Rom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Gulvstående wc. Servant på vegg

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og rør i rør fra 2016. Hovedkran og reduksjonsventil skiftet 2022.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

! TG 3

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Avløpsrør har vært tilstoppet og bør undersøkes ytterligere. Forhold rundt tilknytning til offentlig avløpssystem bør også undersøkes.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2022.

Vannbåren varme

! TG 2

Elkolbe i kjeller gir varme i gulv kjøkken og stue i 2. etg. samt radiator i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Gjelder elkolbe.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Gjelder elkolbe.

Elektrisk anlegg

! TG 1

Anlegg fra forskjellige epoker. Sikr. skap kjøkken fra 2010 som dekker boligdelen. Skap i kjeller til næringsdel.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2010 Nytt sikringsskap kjøkken i 2010.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja Forefinnes på enkelte arbeider iflg. eier, ikke fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

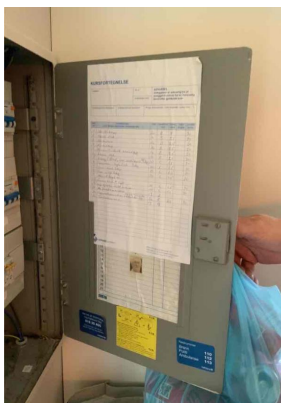
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Undertegnede takstingeniør har ikke kompetanse innen elektrofaget og tilstanden på det elektriske anlegget er derfor kun begrenset vurdert. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.



Branntekniske forhold

TG 0

Sector alarm med abonnement og pulverapparat. Dersom abonnementet avsluttes må det monteres røykvarslere.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 2

Det er ukjent byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist en del skjevheter i etasjeskillere, noe som kan skyldes setninger i grunnen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser rundt skjevheter mm.

Tilstandsrapport

Drenering

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har betonggrunnmur/ leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold

! TG 1

Flat opparbeidet tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra byggeår. Utvendige vannledninger er av jernrør fra byggeår. Det er septiktank med overløp til grøft. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Det antas at det foreligger krav fra kommunen om tilkobling til offentlig avløpssystem.

Septiktank

! TG 2

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.
- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

Det vil sannsynligvis komme pålegg om sanering av tanken og tilkobling til offentlig avløpsnett.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av septiktank nærmer seg, nærmere undersøkelser må foretas.

Forhold rundt tilstoppet avløp mm. bør undersøkes ytterligere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

370 m²/241 m²

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen: 4 Trapperom, 2 Gang, 2 Bad, 2 Wc, Badstue, 8 Bod, 2 Stuer, 5 Soverom, Hall, Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Det må også tas i betraktning at markedsverdien kun gjelder boligdelen av eiendommen og da eiendommen ikke er seksjonert ligger det en viss usikkerhet rundt disse beregningene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestsidevegen 50 ,2090 HURDAL 225 m² 1972 4 sov		6 750 000	6 500 000	0	6 500 000	28 889
2 Knaimoen 24 ,2090 HURDAL 155 m² 2010 4 sov	16-06-2019	3 750 000	3 625 000	0	3 625 000	23 387
3 Rognstadvegen 9 ,2090 HURDAL 103 m² 1910 3 sov		2 230 000	2 230 000	0	2 230 000	21 650
4 Øvre Hagavegen 18 ,2090 HURDAL 231 m² 1987 3 sov	01-06-2022	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	19 481
5 Knaimoen 4 ,2090 HURDAL 139 m² 1946 3 sov	09-04-2019	2 490 000	2 470 000	0	2 470 000	17 770
6 Andersstubbyen 7 ,2090 HURDAL 219 m² 1967 4 sov	14-11-2021	3 150 000	3 190 000	0	3 190 000	14 566
7 Klokkestigen 1 ,2090 HURDAL 207 m² 1973 4 sov	20-03-2022	2 950 000	3 000 000	0	3 000 000	14 493
8 Østsidevegen 28 ,2090 HURDAL 135 m² 1967 2 sov	07-06-2018	2 000 000	1 950 000	0	1 950 000	14 444

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

Teknisk verdi bygninger

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen	Kr.	3 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 040 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Kombinasjonseiendom - bolig og næring - omfatter kun boligdelen

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	142	26	116	Trapperom , Gang , Bad , Wc , Badstue , Gang 2	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6
1. Etasje	69	60	9	Stue , Soverom , Hall , Trapperom	Bod
2. Etasje	111	107	4	Bad , Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom	Bod
Loft	48	48	0	Trapperom , Wc , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	370	241	129		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	45	0	45		Garasje
Sum	45	0	45		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
20.9.2022	Einar Sørevik	Takstmann
	Thomas Sørlien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3037 HURDAL	18	101		0	1768.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsidevegen 34 & 36

Hjemmelshaver

Kjøbli Siv Samstad, Sørlien Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et område bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Nærmeste nabo er Hurdal Helsetun. Dagligvarehandel og skole ligger ca. 1 km fra boligen. Du har også flere barnehager i området. Hurdal skole og kultursenter er av nyere dato og inneholder også kommunens kulturhus med kino, flerbrukshall og folkebibliotek. Offentlig kommunikasjon (buss) like ved boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område i plan for Hurdal sentrum avsatt til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål". Eiendommen er en kombinert bolig- og næringseiendom.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ML1012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|--|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☐ Fritidsbolig |
| ☒ Annet (spesifiser): Kombinasjons bygg Bolig / næring | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
18	101				
Adresse	Vestsidevegen 34 - 36		Byggeår	1964	
			Når kjøpte du boligen		2016
Postnr.	2090 Hurdal		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Tryg

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 7756446Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver Siv samstad Kjøbli og Thomas Sørlien

SELGER 1

Etternavn	Kjøbli	Fornavn	Siv samstad
Ny adresse		E-post	Siv.sa.kj@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	95291536

SELGER 2

Etternavn	Sørlien	Fornavn	Thomas
Ny adresse		E-post	Thomas.sorlien@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	90035484

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: bad i kjeller har hatt tilbakeslag av avløpsvann, dette må utbedres

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Comfort Råholt/ forberg la nytt avløpsrør fra kjeller til nytt bad i 2010

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

Utført av selger 2.
Membran og fliser

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Tilbakeslag i kjeller

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Det er gjort kamera opptak av avløpsrør. BR.stenskjær
Comfort Råholt/ forberg la nytt avløpsrør fra kjeller til nytt bad i 2010

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: offentlig vann, men privat septik

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Selger 2 har utført dette, er utdannet Tømrer

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er helning på enkelte gulv

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Selger 2 har utført dette, er utdannet Tømrer

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: innslag av fukt enkelte steder

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Hugobech as instalasjoner

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: oljetank er fjernet, men oljefyren er fortsatt i fyrrom/ kjeller

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: råte i enkelte vinduer, disse bør skiftes _____

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: det hender mus tar seg inn i bygningen _____

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Selger 2 har utført dette, er utdannet Tømrer.
etterisolert deler av 2et, oppussing

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

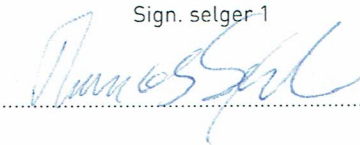
TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Hurdal 28/9-2022

Sign. selger 1



Sign. selger 2



Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/812641-1/200
26.07.2017 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3 400 000
KJØBLI SIV SAMSTAD
F.NR: 160782
SØRLIEN THOMAS
F.NR: 170172

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1962/3667-3/10
29.08.1962

RETTIGHETER I FLG. SKJØTE
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse

1964/63-1/10
06.01.1964

BESTEMMELSE OM VEG
Vegvesenets betingelser vedtatt

2001/6810-1/10
18.06.2001

JORDSKIFTE
Gjelder fiskerett i Hurdalssjøen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/828252-1/200
01.08.2017 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 4 500 000
PANTHAVER: TOTENS SPAREBANK
ORG.NR: 937 887 787

2022/348408-1/200
30.03.2022 21.00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

GRUNNDATA

1962/1985-2/10
14.05.1962

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3037 GNR:18
BNR:22
Hovedbruket 18/53 er sammenf. med 18/22

2020/1705243-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0239 GNR:18 BNR:101

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.