

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet i flermannsbolig

 Nydalsenga 100, 2320 FURNES

 RINGSAKER kommune

 gnr. 766, bnr. 80, snr. 15

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 15921-1491

Referansenummer: AJ2461

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



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

Norsk takst

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



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

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

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

ICON TAKST AS

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

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

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

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

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

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

Rapportansvarlig

A blue ink signature of Rune Kirkerud.

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Selveierleilighet i 1. etasje i rekkehus med flere boenheter. Leiligheten har en normalt god planløsning, oppført i en normal håndverksmessig utførelse med tradisjonell byggemåte.

Tiltalende leilighet og tilstanden på leiligheten ansees å være normalt god.

Det er normalt god standard over overflater, innredninger og utstyr i boligen.

Det er forhold som etter min vurdering er dokumentert med registrert ferdigattest, og gjelder bla. radonsikring og badetrom. Tilstandsgrad for felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Bod i fellesanlegg:

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Carport i fellesanlegg:

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om byggene i rapport.

Selveierleilighet i flermannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket på bygget er felles. Felles bygningsdel, og vurderes i utgangspunktet ikke, og er kun vurdert ut fra alder. 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.

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord. Det er snøfangere på yttertaket. Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke. Kun vurdering ut fra alder.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Stående bordkledning i øvre del av gavlvegg. Musetetting på kontrollerte steder. Vurdert i fm leiligheten. Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk. Leilighet i 1. etasje og takkonstruksjonen er over leiligheten for 2. etasje, og er ikke inspisert. Det er synlig elementdekke i etasjeskiller (teknisk rom i leiligheten) og det er ihht. byggeår "lyd-isolasjon" i etasjeskiller mellom 1. etasje og 2. etasje. Felles bygningsdel uten tilgang vurderes ikke. Vurdering basert på alder/leiligheten.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Åpningsvinduer og ett fast vindu.

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Terrassedør med 3-lags glass og trekarmer.

Overbygd tak med impregnert tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 7 m².

Utgang fra stue til overbygd terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregnert, størrelse er avrundet 14 m².

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fra byggeår:

Gulv: Eike-parkettgulv og vinyl-klikk.

Vegger: Malte plater, tapeter, og veggplater med utseende som fliser mellom overskap og underskap på kjøkken.

Himlinger: Malte plater.

Gulv mot grunnen med støpt betongdekke.

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

Spisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m.

Målt 6 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 5 mm høydeforskjell over hele rommet.

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

Innvendig har boligen folierte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom fra 2022 med systembad -ferdigmodul og typegodkjent bygd på fabrikk. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på befaring. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, og ansees dokumentert med ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 42mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Fallfohold 1:50 80 cm ut fra sluk (16mm) er målt til 30mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert

toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Plastrør i vanninntak og stoppekran i rørskap i himling på badetrom.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i leiligheten. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og badetrom.

Beskrivelse av eiendommen

Vurdering er basert på synlige rørsystem i leiligheten. Stakeluke på avløpsrør er i teknisk rom.
Vurdert som felles: Lukket system og lufting for avløpsanlegg er ikke mulig å kontrollere.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegg av type Flexit er plassert i teknisk rom.

Det er installert fjernvarme. Vannbåren gulvvarme i boligen.
Fjernvarme via Eidsiva bio-energi. Fordelersystem- rørsystem i teknisk rom.

Det er sentralanlegg for varmt vann. (Varmtvann fra fjernvarme).

Vannbåren gulvvarme i gang, stue, kjøkken, badrom og soverommene med varmtvann via fjernvarmeanlegg. Rørskap - fordelingsystem i teknisk rom. Kurser er merket.

230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Lastbryter 63 amp. 11x15 amp. 1x25 amp.
Overbelastningsvern. Sikringsskap med automatsikringer.
Downlights-belysning i badrom. Utvendig belysning.

Leilighet, og er en branncelle. Branntekniske forhold er vurdert etter krav TEK 17.

Det er brannsprinklingssystem. Sprinkelvakt med alarm og egen el-kurs i sikringsskap.
Brannskille (lukkede konstruksjoner) mot naboer er ikke mulig å kontrollere. Det er trekonstruksjoner og elementdekke i etasjeskillere mot tilstøtende etasje (synlig konstruksjon/etasjeskiller i teknisk rom).
Det foreligger ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Ihht datidens byggeskikk er det kultet grunn/byggegrøp.
Drenering fra 2019 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.

Det er relativt flatt med fall ut fra bygget på fremsiden. Terrasse på sørsiden. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.
Tilstandsgrad for felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	98 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet i flermannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Bod i fellesanlegg

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Carport i felles carportanlegg

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 tilleggsopplysning 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.

Selveierleilighet i flermannsbolig

 **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Tomteforhold > Terrengforhold**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEIIGHET I FLERMANNSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar

Igangsatt 10.12.2020 ifølge offentlige opplysninger. Registrert med ferdigattest datert 10.11.2023.

Standard

Normalt god standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket på bygget er felles. Felles bygningsdel, og vurderes i utgangspunktet ikke, og er kun vurdert ut fra alder. 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

Metall i takrenner, nedløp og beslag. Vindskier som er malte og beslag på isbord. Det er snøfangere på yttertaket. Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke. Kun vurdering ut fra alder.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Stående bordkledning i øvre del av gavlvegg. Musetetting på kontrollerte steder. Vurdert i fm leiligheten. Felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i treverk. Leilighet i 1. etasje og takkonstruksjonen er over leiligheten for 2. etasje, og er ikke innsisert. Det er synlig elementdekke i etasjeskiller (teknisk rom i leiligheten) og det er ihht. byggeår "lyd-isolasjon" i etasjeskiller mellom 1. etasje og 2. etasje. Felles bygningsdel uten tilgang vurderes ikke. Vurdering basert på alder/leiligheten.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Åpningsvinduer og ett fast vindu.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har foliert hovedytterdør med glass. Terrassedør med 3-lags glass og trekarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd tak med impregneret tregulv ved inngangspartiet, størrelse er avrundet 7 m².

Utgang fra stue til overbygd terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregneret, størrelse er avrundet 14 m²-.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår:

Gulv: Eike-parkettgulv og vinyl-klikk.

Vegger: Malte plater, tapeter, og veggplater med utseende som fliser mellom overskap og underskap på kjøkken.

Himlinger: Malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen med støpt betongdekke.

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

Spisestue: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 6 mm høydeforskjell over hele rommet.

Hovedsoverom: Målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 5 mm høydeforskjell over hele rommet.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen folierte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2022 med systembad -ferdigmodul og typegodkjent bygd på fabrikk. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på befaring. Det har ut i fra byggeår blitt foretatt Uavhengig kontroll av baderommet, og ansees dokumentert med ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca. 42mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fallforhold 1:50 80 cm ut fra sluk (16mm) er målt til 30mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten noen registreringer.



Hulltaking.



Hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plastrør i vanninntak og stoppekran i rørskap i himling på baderom.



Baderom: Rørskap i himling.



Rørskap i himling.



Rørskap - Kursfortegnelse.



Teknisk godkjenning baderomsmodul.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i leiligheten. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderom. Vurdering er basert på synlige rørsystem i leiligheten. Stakeluke på avløpsrør er i teknisk rom. Vurdert som felles: Lukket system og lufting for avløpsanlegg er ikke mulig å kontrollere.

Tilstandsrapport



Stakeluke i teknisk rom.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegg av type Flexit er plassert i teknisk rom.



Ventilasjonsanlegg i teknisk rom.

Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Vannbåren gulvvarme i boligen. Fjernvarme via Eidsiva bio-energi. Fordelersystem- rørsystem i teknisk rom.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. (Varmtvann fra fjernvarme).

Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i gang, stue, kjøkken, baderom og soverommene med varmtvann via fjernvarmeanlegg. Rørskap - fordelingsystem i teknisk rom. Kurser er merket.

Tilstandsrapport



Fordelersystem- rørsystem i teknisk rom.



Fordelersystem- rørsystem i teknisk rom.



Fordelersystem- rørsystem i teknisk rom.

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.

El-anlegg: 230V el-anlegg med skjult sprednett- el-anlegg i boligen. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Lastbryter 63 amp. 11x15 amp. 1x25 amp. Overbelastningsvern. Sikringsskap med automatsikringer. Downlights-belysning i badet. Utvendig belysning.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny ferdigstilt bolig i 2022. Egenerklæring: Rutinekontroll EI-sikkerhet Norge i 2024, og ingen bemerkninger.

Inntak og sikringsskap

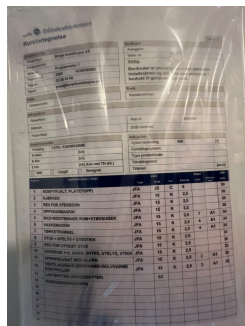
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leilighet, og er en branncelle. Branntekniske forhold er vurdert etter krav TEK 17.

Det er brannsprinklingssystem. Sprinkelvakt med alarm og egen el-kurs i sikringsskap.

Brannskille (lukkede konstruksjoner) mot naboer er ikke mulig å kontrollere. Det er trekonstruksjoner og elementdekke i etasjeskillere mot tilstøtende etasje (synlig konstruksjon/etasjeskiller i teknisk rom).

Det foreligger ingen dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

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 Brannsprinklingssystem.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Sprinkelvakt med alarm og egen el-kurs i sikringsskap.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra 2019 og er ihht dette utført med opparbeidede drenerende masser og drensør. 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilstandsrapport

! TG IU Terrengforhold

Det er relativt flatt med fall ut fra bygget på fremsiden. Terrasse på sørsiden. Det er støpt dekke og det er ikke kjeller. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort. Tilstandsgrad for felles bygningskonstruksjoner/fellesarealer vurderes ikke.



Fremsiden



Fremsiden



Gavlvegg.



Gavlvegg.

Bygninger på eiendommen

Bod i fellesanlegg



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Samme byggeår som boligen.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Felles bodanlegg ved enden av bygget, og 1 stk bod følger leiligheten.

Trevegger med stående utvendig kledning.

Pulttak med trekonstruksjoner, tekket med takstein. Vindskier og snøfanger.

Innredet med dør, lys, og strøm.

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

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



Carport i felles carportanlegg



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Samme byggeår som boligen.

Standard

Normal standard i relasjon til bruken.

Vedlikehold

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Felles carportanlegg i rekke og 1 stk biloppstillingsplass følger boligen.
Støpt betongdekke. Betong bakvegg og trevegger med utvendig kledning.
Pulttak med prefabrikerte takkonstruksjoner, g sutakplater som undertak.
Taket er tekket utvendig med takstein. Vinds kier og snøfangere.
Opplegg for bil-lader.

Fremstår som normalt vedlikeholdt.

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



Tilhørende carport.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

93 m²/93 m²

Selveierleilighet i flermannsbolig: Entré, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom, Teknisk rom

Andre bygg: Bod i fellesanlegg, Carport i felles carportanlegg

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Tillegg for andel fellesformue + 21 148

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

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	M ² PRIS
1 Nydalsenga 40B ,2320 FURNES 43 m ² 2022 1 sov	03-04-2025	2 600 000	2 600 000		2 600 000	60 465
2 Nydalsenga 40B ,2320 FURNES 60 m ² 2022 2 sov	17-12-2024	3 190 000	3 150 000		3 150 000	52 500
3 Nydalsenga 40B ,2320 FURNES 61 m ² 2022 2 sov	28-10-2024	2 990 000	2 970 000		2 970 000	48 689
4 Nydalsenga 30B ,2320 FURNES 65 m ² 2020 2 sov	11-12-2024	2 990 000	2 990 000	20 986	3 010 986	46 323
5 Nydalsenga 40M ,2320 FURNES 60 m ² 2022 2 sov	08-04-2025	2 950 000	2 750 000		2 750 000	45 833
6 Nydalsenga 40B ,2320 FURNES 61 m ² 2022 2 sov	15-04-2025	2 990 000	2 775 000		2 775 000	45 492
7 Nydalsenga 106 ,2320 FURNES 71 m ² 2022 2 sov	23-09-2024	2 850 000	2 700 000		2 700 000	38 028
8 Nydalsenga 78 ,2320 FURNES 93 m ² 2021 2 sov		3 600 000	3 500 000		3 500 000	37 634

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

Felleskostnader inkl bla: felles bygningsforsikring, renovasjon, internett, og felles sparing til felles vedlikehold.	Kr.	36 840
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt ca.	Kr.	20 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 000

Teknisk verdi bygninger

Selveierleiighet i flermannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Selveierleiighet i flermannsbolig	Kr.	3 300 000

Bod i fellesanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod i fellesanlegg	Kr.	60 000

Carport i felles carportanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Carport i felles carportanlegg	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 520 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

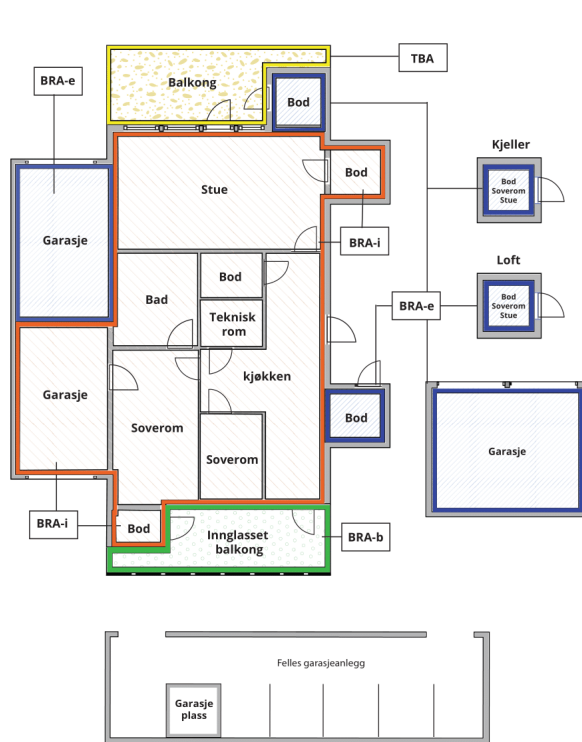
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleighet i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	93			93	21
SUM	93				21
SUM BRA	93				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet.

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

Overbygd tak/gulv ved inngang på (avrundet) 7 m², er oppgitt som TBA.

Terrasse på (avrundet) 14 m², er oppgitt som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bygg i perioden 2020-2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod i fellesanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra utvcendig oppmåling på stedet og er et ca. areal (avlåst på befaring).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

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

Kommentar: Nytt bygg i perioden 2020-2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport i felles carportanlegg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje					12
SUM					12
SUM BRA					

Romfordeling

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

Kommentar

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

Carport på (avrundet) 12 m², er oppgitt som TBA.

Biloppstillingsplass for 1 bil. Carport som ikke er målbart areal, da det ikke er tett bygg/garasjeport/omsluttende vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

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

Kommentar: Nytt bygg i perioden 2020-2022.

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)
Selveierleilighet i flermannsbolig	88	5
Bod i fellesanlegg	0	5
Carport i felles carportanlegg	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Roland André Brodie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	766	80		15	63.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nydalsenga 100

Hjemmelshaver

Brodie Kristina, Brodie Roland André

Kommentar

Tomteareal er felles for sameiet.

Boligselskap

Sameiet Nydalsenga 1

Felles formue

Kr. 21 148

Eierandel

93 / 2896

Forretningsfører

OBOS

Organisasjonsnr

927339811

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i nyere etablert boligområde i Nydal - Furnes, ca. 10 km fra Brumunddal sentrum og ca. 10 km fra Hamar sentrum, i Ringsaker kommune.

Det er fine turmuligheter i nærmiljøet, Marihøna gårds- og friluftsbarnehage ca. 1,3 km. Kirkenær barneskole ca. 1,9 km, og Kylstad barneskole er 3,4 km. Furnes ungdomsskole ligger i umiddelbar nærhet Nærbutikk med KIWI i Nydal ca. 600 meter fra boligen, og ca. 3,5 km til handelsparken på Olrud.

Boligen har normale lys-og solforhold. Området må betraktes som meget barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Felles privat adkomstvei og parkeringsareale i sameiet.

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.

Om tomten

Felles tomt er opparbeidet med bl.a.: plen, beplantning, asfalterte fellesarealer og gangveier m.m.

Det er felles innkjørsel og parkeringsplass med normale parkeringsforhold.

Egen parkering i felles carportanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 548 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7981216			
Kommentar				
Felles forsikring for bygning som betales gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Megleropplysninger	22.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Flom- og støysonerapport	17.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport	17.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Protokoll årsmøte 2024	18.04.2024		Gjennomgått	3	Nei
Vedtekter	18.04.2024	Vedtekter endret 18.04.2024.	Gjennomgått	14	Nei
Årsberetning 2024	18.04.2024	Dato for årsmøte 18.04.2024.	Gjennomgått	36	Nei
Husordensregler	25.04.2022	Vedtatt 25.04.2022.	Gjennomgått	4	Nei
Grunnboksutskrift - Ambita	10.02.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	

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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ2461>

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