

Tilstandsrapport



Enebolig



Tokstadvegen 6, 2312 OTTESTAD



STANGE kommune



gnr. 7, bnr. 190

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 30.05.2024

Rapportdato: 04.06.2024

Oppdragsnr.: 15921-1050

Referansenummer: NC1038

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: Rune Kirkerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

ICON TAKST AS

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

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 24 år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

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

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

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

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

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • tilleggssbygg 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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

2022: OPPRINNELIG BEFARING 20.01.2022 OG
UTSKRIFTS DATO PÅ RAPPORT 14.2.2022.

2023: NY UTSKRIFT AV RAPPORT I 2023 UTEN BEFARING:
UTSKRIFTS DATO: 30.3.2023..

2024: NY BEFARING 30.05.2024 FOR KONTROLL AV AREALER
IHHT DE NYE AREALBESKRIVELSER NS 3940:2023.

Enebolig oppført med 1. etasje og 2. etasje.
Bygningen er oppført i håndverksmessig standard fra
byggeår.

Tilstanden på boligen er normal.
Normal standard på innredninger, overflater og utstyr.

Noen mindre bemerkninger:
Omramninger er ned mot vannbrett.
Noen mindre retningsavvik på gulv, og er vanlig
forekommende.
Ett vindu i 2. etg har behov for justering.
Skråisolerte tak er på generelt grunnlag en
risikokonstruksjon.

Tilstanden på carport og utebod er normal.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papptekking, og er besikttet
fra bakkenivå.

Snødekt og vurdering er basert på alder.

Metall i takrenner, nedløp og beslag.

Vindskier som er malte.

Sperrekonstruksjon i treverk og undertak fra
byggeår. Generell kommentar: Det gjøres
oppmerksom på at skrått isolerte tak på generelt
grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon",
og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg
inspisere.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Pussede fasader og liggende bordkledning.
Vinduer med 3-lags glass fra 2019.
Faste vinduer og åpningsvinduer.

Overbygd tak med impregnert tregulv ved
inngangspartiet, størrelse er 3 m².
Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage.
Terrasse med impregnert tregulv, rekkverk og
levegg med spiler, størrelse er 35 m²-.
Utgang fra ett soverom i 2. etasje med adkomst til
balkong. Impregnert tregulv, rekkverk med glass,
størrelse er 14 m²-. Høyde på rekkverk er 99 til
100 cm.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv: Laminatgulv med trestruktur og fliser.
Vegger: Malte plater og fliser.
Himlinger: Malte plater.
Betongdekke i 1. etasje. Trebjelkelag 2. etasje.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på
kjøkkengulv i og 6 mm på stuegulv i 2. etasje-
over lengder på ca 2 m.

Bygget er utført med forskriftsmessig
radonsperre, dokumentasjon foreligger med
Ferdigattest på boligen.

Isolert stålppe uten feiluke. Peisovn i stuen.

Boligen har ståltrapp- metallkonstruksjon med
heltre eiketrinn og rekkverk med glass mellom
etasjer.
Boligen har folierte dører som innvendige dører.
En dør med glass.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Baderom i 1. etg fra 2020. Teknisk forskrift 2017 og er dokumentert med Uavhengig kontroll og Kontrollerklæringer.
Fliser på vegger, og malte plater i innvendig tak.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca 5 cm høydeforskjell på gulv fra dørsterskel til topp slukrist. (Krav min. 2,5 cm). Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, og dusj.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører.
Balansert ventilasjon. Ventil i himling og tilluft i fm døren.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette uten reparasjon av maler.

Baderom i 2. etg fra 2020. Teknisk forskrift 2017 og er dokumentert med Uavhengig kontroll og Kontrollerklæringer.
Fliser på vegger, og malte plater i innvendig tak.
Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca 2.5 cm høydeforskjell på gulv fra dørsterskel til gulv ved badekar.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert wc, og badekar.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører.
Balansert ventilasjon. Ventil på vegg, og tilluft i fm døren.
Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette uten reparasjon av maler.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronte, glassdører, og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer med komfyr, keramisk-topp, oppvaskmaskin, og kjøleskap/fryser.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom.
Plastrør (rør i rør) og besikket i rørskap i teknisk rom.
Kobberrør og kobberør med plastkappe.

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen.
Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene.
Plastsluk i baderomsgulvene og teknisk rom.
Stakeluke i veggluke på baderom i 1. etasje.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak). Det er synlig uttak på yttertak, og det er opplyst at dette er ivarettatt.

Balansert ventilasjon av type fra Systemair.
Utvendig vannkran.
194 liters varmtvannstank av type OSO fra 2019.

Varmepumpe/Aircondition luft til luft system av typen Panasonic med produksjonsår 2020/09 (september).

230V el-anlegg med skjult sprednett.
Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40namp. 15x15 amp. 1x25 amp. 1x32 amp.
Enebolig - og er en branncelle.
Brannslukkerutstyr og røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Det er trolig morenemasser i grunnen i området. Kultet grunn i fm oppføring.
Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør.
Grunnmur med isolerte elementer og støpt såle/dekke.
Det er relativt flatt rundt boligen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Tinglyst felles private ledninger med to naboer (en tomt er ubebygd).
Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL).
Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere.
Vurdering basert på alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	7 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 650 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

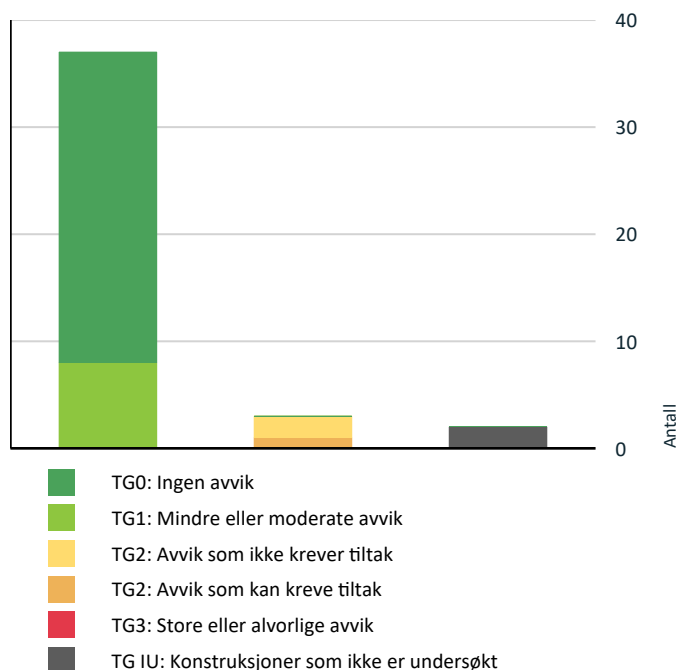
Carport tilknyttet boligen

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

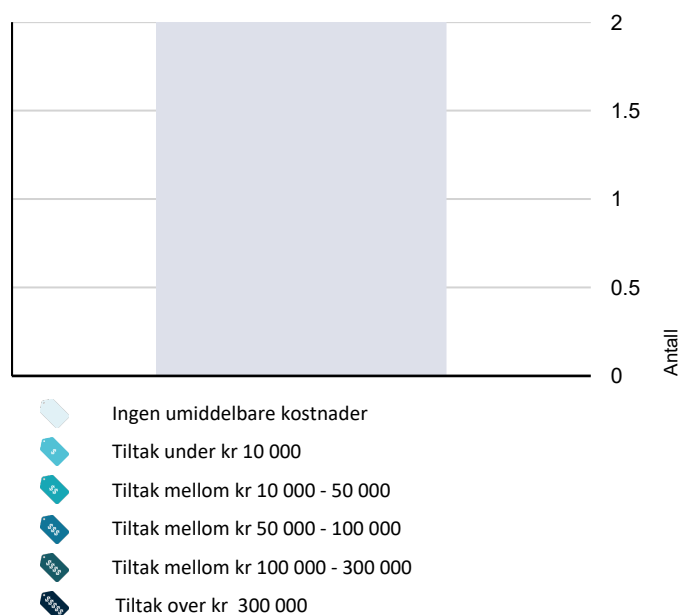
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2020

Kommentar

Igang satt 25.10.2018 og er registrert med Ferdigattest 29.4.2020.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med papptekking, og er besiktiget fra bakkenivå.
Snødekt og vurdering er basert på alder.

Nedløp og beslag

Metall i takrenner, nedløp og beslag.
Vindskier som er malte.

Taket har ca. 18 grader og det er ikke krav om snøfangere ihht dagens forskrift. Tak med ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Pussede fasader og liggende bordkledning..

Takkonstruksjon/Loft

Sperrekonstruksjon i treverk og undertak fra byggeår. Generell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere.

Vinduer

Vinduer med 3-lags glass fra 2019.
Faste vinduer og åpningsvinduer.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Diverse vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sideomramninger på noen vinduer er ned mot- og nær vannbrett utvendig (skal være mellom ca.5 og 10mm glippe).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Dører

Foliert hovedytterdør med glass.

Heve skyvedør med 3-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd tak med impregneret tregulv ved inngangspartiet, størrelse er 3 m².

Utgang fra stue til terrasse med adkomst til hage. Terrasse med impregneret tregulv, rekkverk og levegg med spiler, størrelse er 35 m²-.

Utgang fra ett soverom i 2. etasje med adkomst til balkong. Impregneret tregulv, rekkverk med glass, størrelse er 14 m²-. Høyde på rekkverk er 99 til 100 cm.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulv: Laminatgulv med trestruktur og fliser.

Vegger: Malte plater og fliser.

Himlinger: Malte plater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i 1. etasje. Trebjelkelag 2. etasje.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på kjøkkengulv i og 6 mm på stuegulv i 2. etasje- over lengder på ca 2 m.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger med Ferdigattest på boligen.

TG 0 Pipe og ildsted

Isolert stålppe uten feieluke. Peisovn i stuen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har ståltrapp- metallkonstruksjon med heltre eiketrinn og rekkverk med glass mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er vindu i trapperommet uten sikring mellom trapp og vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vindu i trapperommet.

TG 0 Innvendige dører

Boligen har folierte dører som innvendige dører.
En dør med glass.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 1. etg fra 2019. Teknisk forskrift 2017 og er dokumentert med Uavhengig kontroll og Kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, og malte plater i innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca 5 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. (Krav min. 2,5 cm).

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, og dusj.
Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventil i himling og tilluft i fm døren.

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette uten reparasjon av maler.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etg fra 2020. Teknisk forskrift 2017 og er dokumentert med Uavhengig kontroll og Kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, og malte plater i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er målt ca 2.5 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til gulv ved badekar.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert wc, og badekar.

Baderomsinnredning med laminerte fronter/skuffer, og overskap med speildører.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventil på vegg, og tilluft i fm døren.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette uten reparasjon av maler.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, glassdører, og heltre benkeplate. Integreerte hvitevarer med komfyr, keramisk-topp, oppvaskmaskin, og kjøleskap/fryser.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom.
Plastrør (rør i rør) og besikket i rørskap i teknisk rom.
Kobberrør og kobberør med plastkappe.

Avløpsrør

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør i boligen.
Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene.
Plastsluk i baderomsgulvene og teknisk rom.
Stakeluke i veggluke på baderom i 1. etasje.
Lukket system og lufting for avløpsanlegg er derfor ikke observert. (Normal dimensjonering av avløpslufting idag er 110mm over tak). Det er synlig uttak på yttertak, og det er opplyst at dette er ivarettatt.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon av type fra Systemair.

Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran.

Varmesentral

Varmepumpe/Aircondition luft til luft system av typen Panasonic med produksjonsår 2020/09 (september).

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank av type OSO fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 0 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.

TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230V el-anlegg med skjult sprednett.

Sikringsskap med automatsikringer. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring 40namp. 15x15 amp. 1x25 amp. 1x32 amp.

Elektrisk gulvvarme i 1. etasje (ikke soverom), og bad i 2. etasje.

Downlights i entre, stue, kjøkken, bad og soverom i 1. etasje. Stue og bad i 2. etasje.

Downlights i overbygd del av terrasse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Ny bolig i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2020
6. 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?
Nei
7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
8. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

9. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?

Tilstandsrapport

Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?

Nei

15. 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

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

Ja

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.

Enebolig - og er en branncelle.

Brannslukkerutstyr og røykvarslere.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Fundamentering/grunnforhold er ukjent. Det er trolig morenemasser i grunnen i området. Kultet grunn i fm oppføring.

TG 0 Drenering

Drenering er iht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drencrør.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur med isolerte elementer og støpt såle/dekke.

TG 2 Terrengforhold

Det er relativt flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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, men det er ikke kjeller på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Tinglyst felles private ledninger med to naboer (en tomt er ubebygd).

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL).

Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder.

Bygninger på eiendommen

Carport tilknyttet boligen



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Samme byggeåret som boligen.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt vange, og støpt dekke i boden.

Det er gruset dekke i carporten.

Trevegger med liggende utvendig kledning.

Pulttak med trekonstruksjoner og taket er tekket utvendig med papptekking.

Boden er innredet med dør og malte plater.

Tilstandsgrad 1 er satt ut ifra tilstand/alder på befaringstidspunkt- og hensyntatt type bygg/bruk.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/155 m²

Enebolig: Entré, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Trapperom, 2 Bad, 2 Soverom, Teknisk rom, Bod, Gang, Garderobe

Andre bygg: Carport tilknyttet boligen

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 650 000

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

7 500 000

Konklusjon markedsverdi

7 500 000

Markedsvurdering

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tokstadvegen 5 ,2312 OTTESTAD 186 m ² 1964 5 sov	28-06-2023	8 500 000	8 000 000	0	8 000 000	43 011
2 Sollivegen 9 ,2312 OTTESTAD 98 m ² 1967 2 sov		4 700 000	3 700 000	0	3 700 000	37 755
3 Gina Harboes veg 22 ,2312 OTTESTAD 168 m ² 1950 5 sov	13-03-2023	6 450 000	6 200 000	0	6 200 000	36 905
4 Gartnervegen 37 ,2312 OTTESTAD 134 m ² 1999 3 sov	21-09-2020	4 250 000	4 450 000	0	4 450 000	33 209
5 Sollivegen 6A ,2312 OTTESTAD 136 m ² 1973 4 sov	27-01-2022	3 700 000	4 500 000	0	4 500 000	33 088
6 Rosevegen 9 ,2312 OTTESTAD 149 m ² 1965 0 sov	19-10-2021	4 990 000	4 700 000	0	4 700 000	31 544
7 Tokstadvegen 3 ,2312 OTTESTAD 147 m ² 1966 4 sov	06-02-2023	4 450 000	4 300 000	0	4 300 000	29 252
8 Gartnervegen 37 ,2312 OTTESTAD 134 m ² 1999 3 sov	19-08-2019	3 990 000	3 850 000	0	3 850 000	28 731

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring- antatt årlig sum	Kr.	8 000
Eiendomsskatt	Kr.	7 263
Kommunale avgifter	Kr.	16 122
Normale årlige vedlikeholdskostnader - beregnet	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000

Carport tilknyttet boligen

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Carport tilknyttet boligen	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 680 000

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.	2 950 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 650 000
--	------------	------------------

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

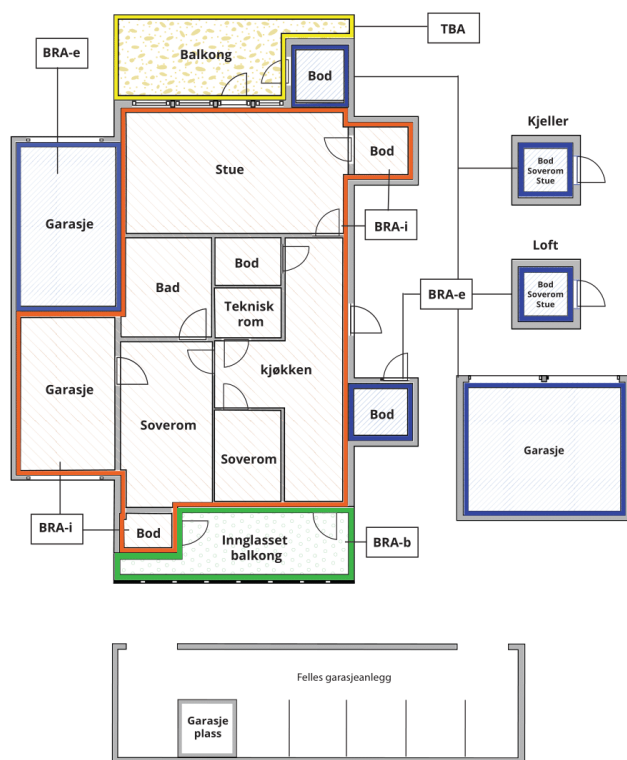
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bodar
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	75	5		80	38		80
2. Etasje	80			80	14		80
SUM	155	5			52		160
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Trapperom , Bad , Soverom , Teknisk rom	Utvendig bod	
2. Etasje	Trapperom , Gang , Stue , Bad , 3 soverom , 2 garderober		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet

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

Overbygd tak/gulv ved inngang på 3,4 m² (avrundet) 3 m², er oppgitt som TBA.

Terrasse på 34,8 m² (avrundet) 35 m², er oppgitt som TBA.

Balkong (2. etg) på 14 m², er oppgitt som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaringsrapport.

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: Ferdigstilt ny bolig i 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport tilknyttet boligen

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Carport					18		
SUM					18		
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Carport på 18 m² som ikke er målbart areal 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 byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nyoppført i 2018-2019.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	16
Carport tilknyttet boligen	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2022	Rune Kirkerud	Takstmann
	Delian Iankov Kalev	Kunde
	Krasimira Nenova Todorova	Kunde
30.5.2024	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Delian Iankov Kalev	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	7	190		0	1010 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tokstadvegen 6

Hjemmelshaver

Kalev Delian Iankov, Todorova Krasimira Nenova

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i attraktivt bolig-villaområde nederst i Bekkelaget på motsatt side av Vika-senteret i Ottestad, Stange kommune.

Det er kort avstand til bla: skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, fine turmuligheter i nærmiljøet, kjøpesenter og nærbutikker i Ottestad, ca. 3 km til Hamar sentrum m.m.

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

Adkomstvei

Offentlig vei.

Naboen (foreløpig ubebygd tomt) har felles innkjøring og veirett via denne eiendommen, og det er felles vedlikehold/kostnader.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Felles privat ledning med to naboer (en tomt er ubebygd).

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Felles privat ledning med to naboer (en tomt er ubebygd).

Regulering

Beliggende i regulert boligområde.

Eiendommen er registrert med enebolig.

Om tomten

Snødekte forhold. Tomten er opparbeidet med bla. plen, og kult i skråning.

Gruset innkjøring og parkeringsplass, med normale parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen opplyste forhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 594 000	2021	Eiendomsskatt betales gjennom kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2016	Annet	Tomtekjøp.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				8 000
Antatt årlig sum.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Stange kommune	26.01.2022	Opplysning om Eiendomsskatt	Innhentet	0	Nei
Stange kommune	26.01.2022	Kommunale gebyrer	Innhentet	0	Nei
Grunnkart	26.01.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger Plan, Fasade	09.04.2018		Innhentet	0	Nei
Kartverket Bestemmelse om vann/kloakk	27.01.2022		Innhentet	0	Nei
Kartverket Bestemmelse om veg	27.01.2022		Innhentet	0	Nei
Kartverket Registrering av grunn	27.01.2022		Innhentet	0	Nei
Norkart Eiendomsdata	26.01.2022		Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	26.01.2022		Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	29.04.2020		Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Ingen	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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 areale 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

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 [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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NC1038>

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