

Tilstandsrapport - NS 3600

Joger Hansens veg 18

2280 Gjesåsen

Gnr: 39 Bnr: 321



Bygningssakkyndig
Torbjørn Juliussen

Rapport kode: 898379
Opprettet: 16.10.2024
Utskrift: 31.10.2024



Elverum Takstforretning Juliussen
as

Foretaksnr.: 999536395
Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum
E-post: juliussen@elverumtakst.no
Telefon: 97036281





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utdømmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Bygningssakkyndig - Torbjørn Juliussen

Bygningsansvarlig

ELVERUM TAKSTFORRETNING JULIUSSEN AS har levert takseringstjenester siden 1999, de siste årene som aksjeselskap. Selskapet er sertifisert i Veritas og vi er våtromsbedrift tilknyttet Fagrådet for våtrom. Vi har lang erfaring fra prosjekt- og byggeledelse og er sertifisert for tilstandsrapport, verditakst innenfor bolig, næringsseiendom og landbruk.



Godkjenningsmerker / logoer



Medlem av
NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten er bestilt for å benyttes i forbindelse med salg av eiendommen.

Forutsetninger

Boligen er bygd i 2020

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
17 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



Bad

Ventilasjon

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

TG 1 8 stk

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG 2 3 stk

Bad

Overflater - Vegger

Kjøkken

Innredning



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
5 stk

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

TG 3 gjelder vurdering av vindu i våtsonen på badet.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Anne Margrethe Bjørklund
Gunn Karin Halvorsen

Rekvirert dato: 16.10.2024

Besiktigelse

Til stede: Anne Margrethe Bjørklund

Besiktigelsesdato: 19.10.2024

Kommentar til oppdragsopplysninger

Anne Margrethe Bjørklund er Gunn Karin Halvorsens verge.
Ved besiktigelsen ble det ikke fremlagt tegninger og informasjon om montert utstyr i boligen.



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3418	39	321

Adresse: Joger Hansens veg 18, 2280 Gjesåsen

Kommune: Åsnes

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Gunn Karin Halvorsen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnbokutskrift	27.08.2024	

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
-------------	-----------

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	3 127,9
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunens digitale kartverk

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i Gjesåsen litt vest for Sønsterud skole. Tomten er sørøstvendt. Den er opparbeidet med plen sør og vest for bebyggelsen. Mot øst, er det en gruset gårds plass uten avgrensning mot bolig gat en. Mot vestgrensen er det naturtomt med stedegen vegetasjon. Eiendommen er tilknyttet kommunal vannledning. Avløp ledes til terreng via et privat minirensanlegg.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

2020



Enebolig og garasje

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.	132	127	5

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	Entré, gang, sute, kjøkken, vaskerom, bad, 3 soverom, teknisk rom	Uvendig bod.

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er hentet fra en takstrapport datert 11.10. 24



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1.etg.	127	5		23
Sum BRA:	132			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg.	Entré, gang, stue med åpent kjøkken, vaskerom, bad, 3 soverom, teknisk rom.	Utvendig bod		23

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Terrengnet på gårdsplassen er flatt. Gårdsplassen er singelbelagt, det er plen uten beplantning rundt huset.

Vurdering / Avvik

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det er vann fra felles privat anlegg.

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Avløp ledes til terreng via et privat minirenseanlegg med to tanker som tømmes etter behov - det er en lampe som varslers ved behov.

Bilder



Minirenseanlegg med slamavskillere

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Byggegrunnen er antatt til å være morenemasser. Boligen er kjellerløs. Boligen er fundamentert med ringmur av prefabrikkerte fundamenter fylt med betong.



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er lagt drenerør ved fundamentene. Boligen er kjellerløs med gulv på grunnen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med teoretisk plass til 25 cm mineralullisolasjon, vindtetting og utvendig beiset tømmermannskledning. Det er liggende ytterkledning i gavlene. Innvendig malte plater.

Vurdering / Avvik

TG 0

Konstruksjon

TG 0

Kledning

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Isolert hovedinngangsdør med små glassfelter. To malte terrassedører i tre med glass og utenpåliggende sprosser. Malt tredør til utvendig bod. Innvendig malte, formpressede dører. Trevinduer med 3-lags glass og utenpåliggende sprosser. Mot gårdsplassen er det solavskjerming på de store stuevinduene

Vurdering / Avvik

TG 0

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er en delvis overdekket terrasse med utgang fra stuen. Terrassen har dekke av trykkimpregnert tre.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Mønet tak av frabrikkfremstilte, frittstående tretakstoler. Undertak med asfaltimpregnerte plater.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Undertak av asfaltimpregnerte plater. Loftet er isolert med ca. 35 cm. innblåst steinull. Over tak er pipen beskyttet av en pipehatt. Det er stigetrinn fram til pipen på vestsiden av taket. Yttertaket er kun besiktiget fra terrenget

Bilder



Takkonstruksjon, isolasjon og pipegjennom loftet.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Lakkerte stål takrenner med nedløp til terreng. Det er montert bordtakbeslag og vannbordbeslag.



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og plastlaminerte veggplater. Det er mekanisk avtrekksventilasjon, til-luft over dørterskel. Badet er utstyrt med servantinnredning, badekar, dusjhjørne og veggmontert vannklosett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft over dørterskel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

TG 2

Overflater - Vegger

Det er montert vindu i våtsonen over badekaret.

Årsak / Konsekvens:

Aktuell byggeforskrift - TEK 17- tillater i utgangspunktet ikke vindu i våtsonen. Dersom vindu skal monteres, må det vanntette sjiktet være bestandig mot vannbelastning, temperaturvariasjoner, alkalisk belastning og ha tilstrekkelig damp tetthet. Ved besiktigelsen, ble det fremlagt dokumentasjon fra entreprenøren på utførelsen ved nedre vinduskarm. Det forutsettes at entreprenøren dokumenterer at det vanntette sjiktet rundt hele vinduet er bestandig mot vannbelastning, temperaturvariasjoner, alkalisk belastning og har tilstrekkelig damp tetthet.

Anbefalt tiltak:

Det forutsettes at dokumentasjon fra entreprenørens godkjente utførelse av hele vindusmontasjen på badet vedlegges salgsoppgaven.

TG 1

Overflater - Himling

Takessplater

TG IU

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 1

Avløp og vannrør

PVC avløpsrør, vannrør er ukjent

TG 0

Ventilasjon

Avtrekk med vifte i yttervegg, tilluft over dørterskel.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ikke registrert fukt ved måling i utsparring fra naborom.

TG 1

Det er opplyst fra rørlegger at det er montert sealingbag i forbindelse med veggmonterte klosetter. Sealingbag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate med dreneringsspalte til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i andre rom enn våtrom.

Bilder



Vindu i våtsonen over badekaret.



Sealingbag leder eventuelt lekkasjevann til klosettet. (Illustrasjonsfoto)

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom med keramiske gulvfliser, plastlaminerte veggplater og Takess himlingsplater. Rommet har avtrekksventilasjon og til-luft over dørterskel. Det er avtrekksventilasjon - tilluft over dørterskel. En 200 l. varmtvannsbereder er montert i rommet.

Vurdering / Avvik

- | | |
|-------|--|
| TG 0 | Overflater - Gulv
Keramiske fliser |
| TG 0 | Overflater - Vegger
Plastlaminerte plater |
| TG 0 | Overflater - Himling
Takessplater |
| TG IU | Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) |

TG IU

Avløp og vannrør

TG 1

Ventilasjon

Avtrekk i yttervegg, tilluft over dørterskel.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bilder



Vaskerom med bløtekar, veggmontert vannklosett samt en 200 l varmtvannsbereder.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom og ganger har generelt pene overflater. Det er laminatgulv i alle rom unntatt vaskerom og bad hvor det er keramiske fliser.

I utvendig bod er det ubehandlet betonggulv.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Det er innredning fra Marbodall med glatte, malt fronter. Innredningen består av 4 overskap, 3 gryteskap, 5 skuffeseksjoner. Det er plastlaminerte benkeplater med 2 nedfelte kummer. Kjøkkenventilator.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

TG 0

Overflater - Vegger



TG 0

Overflater - Himling

TG 0

Avløp og vannrør

TG 0

Avtrekk

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG 2

Innredning

Det er synlig slitasje på benkeplatene og det er en skadet skuff.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Betonggulv på grunnen med overflater tilpasset det enkelte roms bruk.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Det er ikke innvendige trapper ut over en nedfellbar loftstrapp.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Stålpipen tilknyttet vedovn med glassfelter i stuen. Pipen er helbeslått over tak.

Vurdering / Avvik

TG 0

Ildsteder

TG 0

Skorsteiner inne i huset



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Det er ikke innredet loft.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Stue, kjøkken og soverom har alminnelig gode dagslysforhold.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Fra boligen er det tre dører ut i det fri, inngangsdøren og to terrassedører.

Dagslysflate

Uten at der er kontrollert ved måling, vurderes kravet om 10 % lysflate i rom for varig opphold til å være tilfredsstillt

Takhøyde

Innvendig takhøyde er ca. 240cm

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

En er ikke kjent med om det er målt radon i boligen. I henhold til byggeårets forskrift, skal det være lagt radonsperre under gulvene.

Vurdering / Avvik



Radon

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Det antas at grunnen er morenemasser. Grunnforholdene vurderes til å være stabile.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannrør av plast lagt som rør i rør system. Det er rørintak på vaskerommet med vannmåler og stoppekran. Det er balansert ventilasjonsanlegg med aggregat i teknisk rom. Det er tillufts-ventiler i oppholdsrommene.

Vurdering / Avvik

TG 0

Vannrør (stoppekran)

Vannrør i PVC-materiale. Vannmåler og stoppekran i vaskerommet.

TG IU

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Alle rør er skjult.

TG 0

Varmtvannsbereder

200 l varmtvannsbereder fra 2019 montert på vaskerommet.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat montert i teknisk rom. Anlegget har tilluftsventiler i soverommene og i stuen. Avtrekk fra vaskerom, bad, teknisk rom og kjøkken.

Årsak / Konsekvens:

Det er skittent filter i aggregatet. Det er antakelig ikke skiftet siden byggeåret

Anbefalt tiltak:

Skifte filter.

Bilder



Vanninntak på vaskerommet



Sentralstøvsuger og ventilasjonsaggregat i teknisk rom



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Garasje med plass for to biler. Bygget er fundamentert på betongplate med Lecasokkel. Uisolerte bindingsverksvegger med utvendig malt tømmermannskledning - liggende kledning i gavlene. Veggene er ikke kledd innvendig. Mønet tak teknet med betongtakstein. Det er anlagt lagerloft med nedfellbar stige. Garasjen har bred leddheisport med åpningsautomatikk samt gangdør. Trevinduer. Garasjen omfattes ikke av tilstandsrapporten.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Anlegget var nytt i 2020

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2020	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det foreligger samsvarserklæring fra elektromontør
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Det ble ikke fremlagt
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Teknisk beregning



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	3 946 157,-	0,-	0,-	3 946 157,-
Garasje	332 824,-	8 743,-	0,-	324 081,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	410 000,-			410 000,-
Sum	4 688 981,-	8 743,-	0,-	4 680 238,-

Kommentarer til teknisk beregning

Teknisk beregning angir verdien av bygningene og tomten med utgangspunkt i areal og byggekostnader uten at boligens brukbarhet med hensyn på rom, innredning og forventede driftskostnader er vurdert.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde rett vest for Sønsterud skole i Gjesåsen i Åsnes kommune. Boligen er ny og moderne med tekniske anlegg, den er tilpasset for funksjonshemmede. Planløsningen vurderes som ideell for de fleste familier. De tre soverommene er alle store nok for dobbeltsenger. Boligen er godt isolert og vurderes til å ha vesentlig lavere oppvarmingskostnader pr. m² enn de fleste boliger i området.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Sønsterud skole	1,5 km
Nærbutikk - Kjellmyra	4,5 km
Kommunesenteret Flisa	8,1 km

Reguleringsmessige forhold

Områder er ikke regulert.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 400 000,-

Joger Hansens veg 18

2280 Gjesåsen

Gnr.: 39 Bnr.: 321

Bygningsansvarlig:

Torbjørn Juliussen

Opprettet: 16.10.2024

Utskrift: 31.10.2024

Elverum Takstforretning Juliussen as

Foretaksnr.: 999536395

Adresse: Fredensvoldvegen 2
2408 Elverum

E-post: juliussen@elverumtakst.no

Telefon: 97036281



Signatur

Signatur

Elverum - 31.10.2024

Sted - Dato

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Torbjørn Juliussen'.

TORBJØRN JULIUSSEN