

# Tilstandsrapport



Enebolig



Risbergsvegen 288, 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 82, bnr. 2

## Markedsverdi

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 336 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 20580-1160

Referansenummer: JT3146

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# 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.

## Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



### Rapportansvarlig

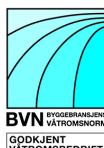
*Anders Austad*

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# 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

Bolighuset har betydelig etterslep på vedlikehold og enkelte begynnende skader. De oppgitte avvik er ikke uttømmende, men er eksempler som trekkes frem som grunnlag for fastsettelsen av tilstandsgraden.

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med sementtakstein fra byggeår. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk. Ukjent isolering av konstruksjonen. Fasader er kledd med lekteledning. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis. Vinduer er hovedsakelig av tre med enkle glass og varerammer. Noen vinduer med isolerglass fra 1978 og 1984. Entredør av tre med glass. Utvendig kjellernedgang. Metalltrapp ved entre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med malte tregulv og gulvbelegg på gulv, tapet, malte plater og tynnpanel på vegger og malte plater og takessplater i himlinger. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Eldre vedovn i kjeller. Vedovn på soverom med malt brannmur og metallplate på gulv. Vedovn i stue med malt brannmur og metallplate på gulv. I kjeller er det betonggulv, pussede murvegger og trepanel i himlinger. Trapper til kjeller og 2. etasje av tre. Dører med slette finerfronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Gulvbelegg med oppbrett på vegger, tapet på vegger og malte plater i himling. Oppvarming med panelovn på vegg. Innredning med badekar, servant og toalett. Sluk av plast med klemring tilsluttet gulvbelegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning på en vegg med slette fronter i malt og lakkert utførelse, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Opplegg til vaskemaskin på kjøkken. Naturlig ventilering fra kjøkken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekran under kjellertrapp. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og soil. Stakepunkt i kjeller. Boligen har stedvis naturlig ventilering. Trykktank fra 2013. Pumpe av ukjent alder pumpe. Varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter. Luft til luft varmepumpe. Boligen har åpent elektrisk anlegg. Strømmåler og porselenssikringer åpent på vegg i 2. etasje. En jordfeilsautomat til varmepumpe. Det er ikke brannvarslere i boligen. Brannslukker er eldre enn ti år.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Det kan ses fuktsperre med klemlist på tilbygget del. Ukjent med drenering. Grunnmur av betong med innvendig tresonitt. Ukjent alder og materiale på stikkledninger. Ukjent alder og materiale på septiktank.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 336 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 144 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 300 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

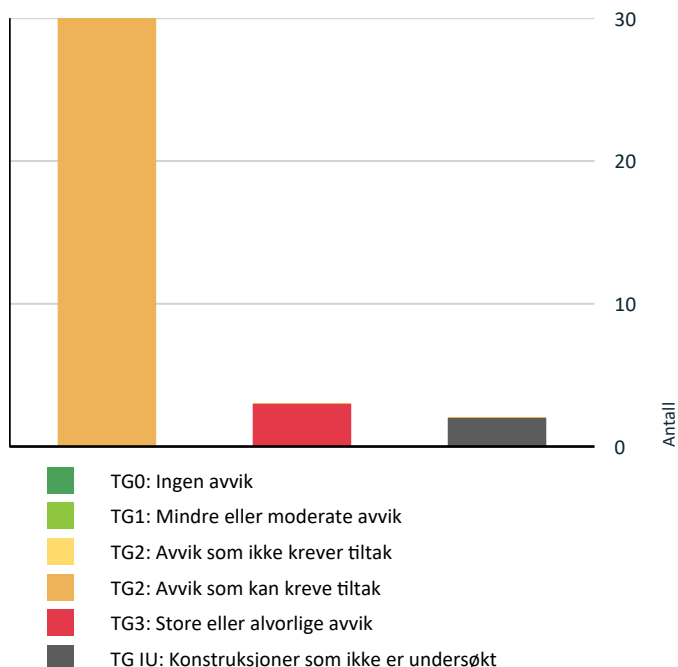
- Det foreligger ikke tegninger

### Tidligere enebolig.

- Det foreligger ikke tegninger

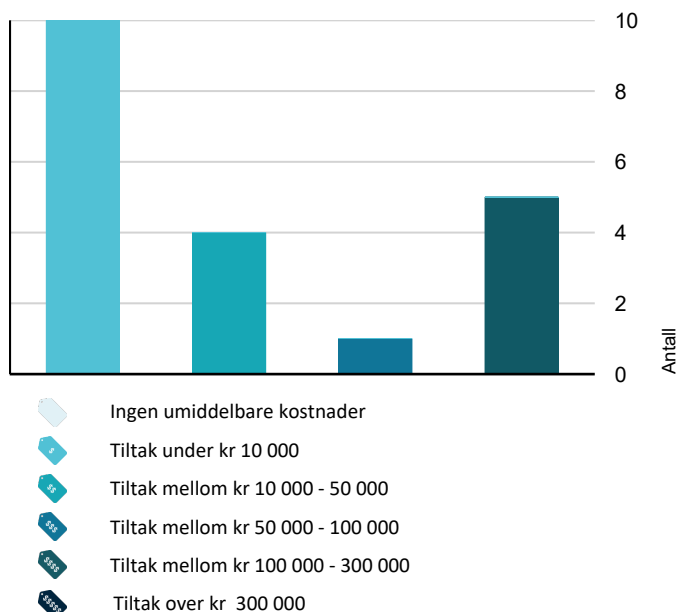
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene.

Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme.

Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomme stokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Skog- og landbruksarealer er ikke befart.

Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Kommentar

Ukjent, men antatt ca. midt på 1950 tallet.

### Standard

Enkel boligstandard av eldre dato.

### Vedlikehold

Betydelig etterslep på vedlikehold og behov for vesentlige oppgraderinger og påkostninger.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygget del med bad på 1980-tallet.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med sementtakstein fra byggeår. Ukjent med undertak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Stedvis kraftig mosevekst på overflater på takstein.

Forventet brukstid er passert.

Det er stedvis ujevnheter på takstein, dette indikerer at det kan være råte i lekter eller undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det er behov for utskifting av takteking.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Taktekking fra byggeår. Mosevekst på overflater.

### TG 3 Nedløp og beslag



# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe.

## Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Bulker i takrenner.

Maling skaler av.

Utettheter i taknedløp.

Noe gaping i beslag rundt pipe.

## Konsekvens/tiltak

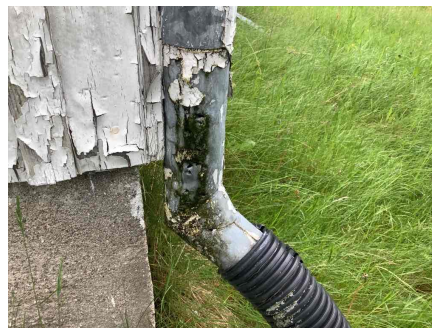
- Nye renner og nedløp må monteres

Utbedring/utskifting av beslag rundt pipe.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Eksempel på tilstand.



Utetthet på takrennenedløp.



Det gaper i beslag rundt pipe.

## Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent med isolering av konstruksjonen. Fasader er kledd med lektekledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Maling skaler av.

Stedvis svertesopp på overflater.

Omramminger rundt vinduer er ført helt ned på vannbrett, løsningen medfører økt fare for råteskader.

Skade/hull i kledning.

Stedvis råte i kledning.

## Konsekvens/tiltak

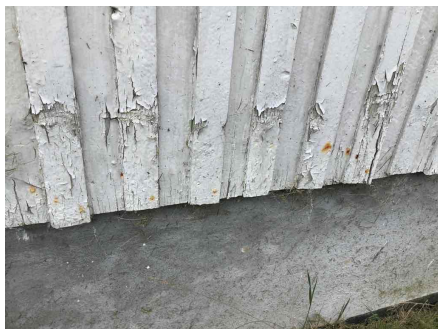
- Andre tiltak:

Komplett vedlikehold av fasader.

Utskifting av råteskade kledningsbord.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på generell tilstand.



Omremming går helt ned på vannbrett.



Råteskade i trekledning.



Eksempel på tilstand.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis og deretter mineralull. Loft er kun innsisert fra luke grunnet mangel på gangbart gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råte i synlig taksperre over entre.

Svertesopp i gesimser.

Slitasje på vindskier.

Maling skaler av i gesims, kan være råte ved slike symptomer.

Avskaling av maling på utstikkende del av takkonstruksjon.

Det kan ikke ses at det er noen ventilering fra loft.

Ujevnheter på takkonstruksjonen mellom opprinnelig del og tilbygget del. Noe svai på konstruksjonen.

Det er enkelte fuktmerker på loft, spesielt rundt pipe.

Isolasjon ligger tilsynelatende delvis i hauger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av del av taksperre med råteskade.

Vedlikehold av utvendige overflater generelt.

Etablering av ventilering av loft, dette er spesielt viktig dersom det utføres etterisolering.

Nærmere undersøkelse av fuktmerker på loft.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Råte i takspærre over entre.



Slitasje på utvendige overflater.



Oversiktsbilde.



Fuktmerker i treverk rundt pipe.

## Vinduer

Vinduer er hovedsakelig av tre med enkle glass og varerammer. Noen vinduer med isolerglass fra 1978 og 1984.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet brukstid.

Slitasje og kitt som sprekker opp og faller av på vinduer.

Sprekk i glass på vindu i 2. etasje.

Enkelte vinduer har begynnende råte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utskifting av de fleste vinduer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



Kjellervindu.



Eksempel på slitasje og tilstand.



Eksempel på slitasje og tilstand.



Noen vinduer har begynnende råte

## Dører

Entredør av tre med glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Skader nederst på dørblad.

Det tetter ikke helt mellom karm og dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør er moden for utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Slitasje på entredør.



Slitasje på entredør.

## Utvendige trapper

Utvendig kjellernedgang. Metalltrapp ved entre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevhet på entretrapp.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting og innfesting til vegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utvendig kjellernedgang.



Trapp ved entre.

## Andre utvendige forhold

Aktivitet fra maur på grunnmur i hjørne mot bad og i utvendig kjellernedgang. Observert på befaringen i 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aktivitet fra maur på grunnmur i hjørne mot bad og i utvendig kjellernedgang. Dette indikerer at det kan være skjulte skader i konstruksjoner i området.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bekjempelse etter behov.



Aktivitet fra maur på hjørne mot nord-vest. Dette kan tyde på fuktskade i trekonstruksjon.

## INNENDIG

## Overflater

Innvendige overflater med malte tregulv og gulvbelegg på gulv, tapet, malte plater og tynnpanel på vegger og malte plater og takessplater i himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt slitasje på overflater. Eksempler er:

Oppsprekking i plateskjøter på vegger og i himlinger.

Tapet løsner stedvis i skjøter. Stedvis oppsprekking i tapet.

Gulvbelegg løsner stedvis i skjøter.

Tapet i himling har løsnet rundt pipe i 2. etasje. Mulig grunnet fukt, men er tørt på befaring.

Del av 2. etasje er ikke innredet med overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

De fleste overflater er modne for oppussing.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Fuktmerker i himling rundt pipe.



Rennemerker på vegg i 2. etasje.



Fuktmerker på kor.

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålere fås kjøpt i nettbutikker og huseier kan selv sette opp disse i boligen. Etter endt målingsperiode sendes målerne inn til angitt laboratorium for analyse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

Pipe av tegl, sotluke i kjeller. Eldre vedovn i kjeller. Vedovn på soverom med malt brannmur og metallplate på gulv. Vedovn i stue med malt brannmur og metallplate på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Rust og avskaling av lakk på vedovn i kjeller.

Riss og sprekker i overflater på brannmur.

Avskaling rundt røykrør.

Rennemerker på pipe i 2. etasje.

Liten sprekk inn mot vegg på vedovn ved våpenskap.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales kontroll av pipe og ildsted før bruk.

Utskifting av vedovn med sprekk.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss og sprekker i overflate på brannmur.



Avskaling rundt røykrør.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Betonggulv, pussede murvegger og trepanel i himlinger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grove og enkle overflater.

Tegn til fuktpåkjenninger i form av saltutslag og avskaling av maling på overflater.

Sprekker i gulv og vegger.

Maling skaler av i himling.

Fukttinnhold i treverk i himling på over 30 vektprosent (fibermetning), fukttinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at det oppstår sopp- og råteskader.

Det er stedvis begynnende råte i panel i himling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør treffes tiltak for å bedre de klimatiske forhold slik at fukttinnhold i treverk i kjeller senkes til godt under 20 vektprosent.

Utvikling av råteskader må holdes under oppsikt. Utførelse av reparasjon hvis nødvendig.



Saltutslag og avskaling på vegger.



Fukttinnhold i treverk på over 30 vektprosent (fibermetning).



Det er noen steder begynnende råte i panel i himling.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige trapper

Trapper til kjeller og 2. etasje av tre.

### Vurdering av avvik:

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

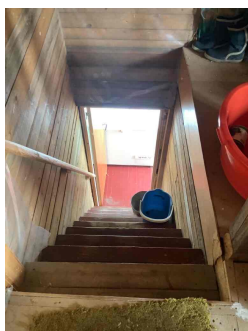
Kjeller: Det er ikke rekkverk, kun håndløper. Åpninger mellom trinn er større enn hva dagens krav tillater. Muggsopp på overflater. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent.

2. etasje: Det mangler håndløper på en side.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.



Trapp mellom 1.- og 2. etasje.



Muggsopp på overflater på trapp til kjeller.

## TG 2 Innvendige dører

Dører med slette finerfronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Falming og slitasje på overflater.

Noen skader i overflater.

Enkelte dørblad tar i karm.

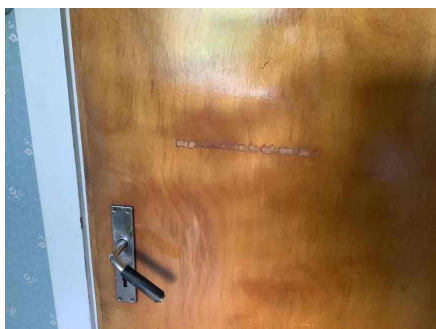
Enkelte løse vridere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskifting av dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eksempel på tilstand.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det kommer lyder fra pipe/loft under befaring i 2022. Høres ut som fugler og som skraping fra eksempelvis mus.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kommer lyder fra pipe/loft under befarings. Hørs ut som fugler og som skraping fra eksempelvis mus.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, tapet på vegger og malte plater i himling. Oppvarming med panelovn på vegg. Innredning med badekar, servant og toalett. Sluk av plast med klemring tilsluttet gulvbelegg.

## Vurdering av avvik:

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

Tapet begynner og løsne i skjøter.

Det er ingen ventilering fra rommet.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Misfarginger på toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet kan i noen grad benyttes slik det er, men skader kan raskt oppstå ved hyppig bruk og renovering av rommet anbefales.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da vegg mot våtsoner yttervegg og tidligere yttervegg slik at man ikke vil nå inn til relevant sted i veggkonstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning på en vegg med slette fronter i malt og lakkert utførelse, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Opplegg til vaskemaskin på kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

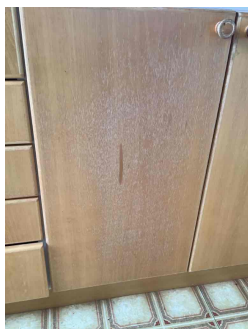
# Tilstandsrapport

Noe slitasje på overflater og i kanter på benkeplate.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



Slitasje på overflate.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Naturlig ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanninntak og stoppekran under kjellertrapp. Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

Boligen har ikke vært bebodd på flere år og driftsetting av anlegget må i første omgang ses på som testing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil. Stakepunkt i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Boligen har ikke vært bebodd på flere år og driftsetting av anlegget må i første omgang ses på som testing.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har stedvis naturlig ventilering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler i kjeller.

Det er ingen ventiler i stue i 1. etasje.

Ingen ventiler i 2. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

I tillegg må ventiler i kjeller etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Andre VVS-installasjoner

Trykktank fra 2013.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har ikke vært bebodd på flere år og driftsetting av anlegget må i første omgang ses på som testing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Er ikke benyttet daglig på flere år. Det anbefales full service før anlegget tas i bruk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre VVS-installasjoner - 2 - 3

Opplegg til vaskemaskin på kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Er ikke benyttet daglig på flere år. Driftsetting må ses på som testing.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Andre VVS-installasjoner - 2

Luft til luft varmepumpe. Ukjent alder og servicehistorikk.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Har ikke vært i bruk på flere år, ukjent funksjonalitet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Er ikke benyttet daglig på flere år. Det anbefales full service før anlegget tas i bruk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## Andre VVS-installasjoner - 2 - 3 - 4

Servant og utslagsvask på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Er ikke benyttet daglig på flere år. Driftsetting må ses på som testing.



## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Er ikke benyttet daglig på flere år. Driftsetting må ses på som testing.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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.*

Boligen har åpent lagt elektrisk anlegg. Strømmåler og porselenssikringer åpent på vegg i 2. etasje. En jordfeilsautomat til varmepumpe. Kapasiteten er lite utbygget sammenlignet med dagens normale strømforbruk i boliger.

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.

**Ikke kjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

# Tilstandsrapport

## Samsvarserklæring foreligger ikke.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige beferingen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder kun for el-kontroll, det må påregnes behov for ytterligere påkostninger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 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.*

Det er ikke brannvarslere i boligen. Brannslukker er eldre enn ti år.

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?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## 1 TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det kan ses fuktsperre med klemlist på tilbygget del. Ukjent med drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong med innvendig tresonitt.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen sprekker i grunnmur ved overgang til tilbygget del.

Sprekk i grunnmur på bakside av boligen.

Kraftige sprekker flere steder på innsiden i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker må følges med på slik at det kan iverksettes tiltak dersom det oppstår en videre utvikling.

Det anbefales i første omgang forsegling av sprekker.

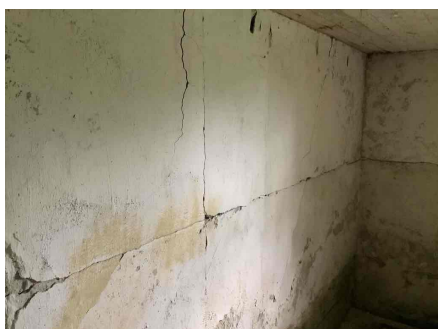
# Tilstandsrapport



Utvendig sprekk i grunnmur.



Utvendig sprekk i grunnmur.



Innvendige sprekker i grunnmur.



Innvendige sprekker i grunnmur.

## **Terrengforhold**

Terrengforhold er ikke vurdert grunnet omfang av vegetasjon på tidspunkt for befaring.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Ukjent alder og materiale på stikkledninger.

### **Vurdering av avvik:**

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### **Konsekvens/tiltak**

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Driftsetting av anlegget må ses på som testing. Det kan ikke utelukkes at det fremkommer behov for tiltak.

## **Septiktank**

Ukjent alder og materiale på septiktank.

### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Driftsetting av anlegget må ses på som testing. Det kan ikke utelukkes at det fremkommer behov for tiltak.

# Bygninger på eiendommen

## Låve



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel/normal standard for låvebygg fra den tiden.

### Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

### Beskrivelse

Fjøsdel med støpt gulv og vegger og trepanel i himling. Andre del er punktfundamentert og har delvis støpt gulv og delvis tregulv på bjelkelag. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Fasader er kledd med trepanel og tak er tekkt med takplater av metall. Innvendig er det åpne konstruksjoner. Stedsbyggede dører av tre. Vannkran med ukjent funksjonalitet.

Bygget er kun inspisert fra fremsiden og innvendig. Det er betydelige vedlikeholdsbehov på bygget. Eksempler på avvik er: Oppsprekking og skjevhet på betonggulv. Skader i fasadekledning. Skader på vinduer og sprekker i glass.

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Etterslep på på vedlikehold.

### Beskrivelse

Enkel punktfundamentert. Bygget i reisverk. Takkonstruksjon av sperretak. Stedsbyggede dører. Fasader med trepanel og tekking med takplater av metall.

Skjevheter, skader og vedlikeholdsbehov.

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



## Tidligere enebolig.



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold. Flere skader på bygget.

### Beskrivelse

Bygget har vesentlige skader og må betraktes som et rivningsobjekt.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**144 m<sup>2</sup>/144 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Inndelt i flere rom, Bad, Kjøkken, Entré, Stue, 2 Soverom, Trapperom, Bod

*Andre bygg:* Låve, Garasje, Tidligere enebolig.

*Bruksareal andre bygg:* 192 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 300 000**

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 2 650 000**

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

**1 300 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 300 000**

## Markedsvurdering

Bolighus som er beboelig men som har betydelig etterslep på vedlikehold og behov for betydelige oppgraderinger. At boligen er i beboelig stand vektlegges og det er tillagt for dette i vurderingen da to av de sammenlignbare eiendommene ikke var beboelige når de ble solgt. Markedsprisen er satt etter sammenligning med sammenlignbare omsetninger og bruk av parametre for blant annet størrelse, opparbeidelse, alder, sidebygninger og generell standard og tilstand. Det er blant annet sammenlignet med:

Svinørsætervegen 142, ukjent byggeår, 123 m<sup>2</sup>, solgt i 2021 for kr 1.000.000,-

Fjøråsen 44, bygget i 1952, 102 m<sup>2</sup>, solgt i 2022 for kr 650.000,-

Vestre Solørveg 1157, bygget i 1953, 102 m<sup>2</sup>, solgt i 2021 for kr 700.000,-

Risbergsvegen 240, bygget i 1967, 126 m<sup>2</sup>, solgt i 2023 for kr 1.575.000,-

Vurderingen av markedsprisen tar, ihht. retningslinjer, ikke høyde for budrunder, pristopper og kunstig lave priser og skal gjenspeile hva undertegnede mener at flere ville vært villige til å betale for eiendommen i dag slik den fremstår på befaringsdagen.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 800 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>1 200 000</b> |

### Låve

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 350 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 500 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Låve</b>                                                                            | <b>Kr.</b> | <b>850 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 440 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 350 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>90 000</b> |

### Tidligere enebolig.

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        |               |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 400 000     |
| <b>Sum teknisk verdi - Tidligere enebolig.</b>                                                             | <b>Kr.</b> | <b>10 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 150 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 650 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

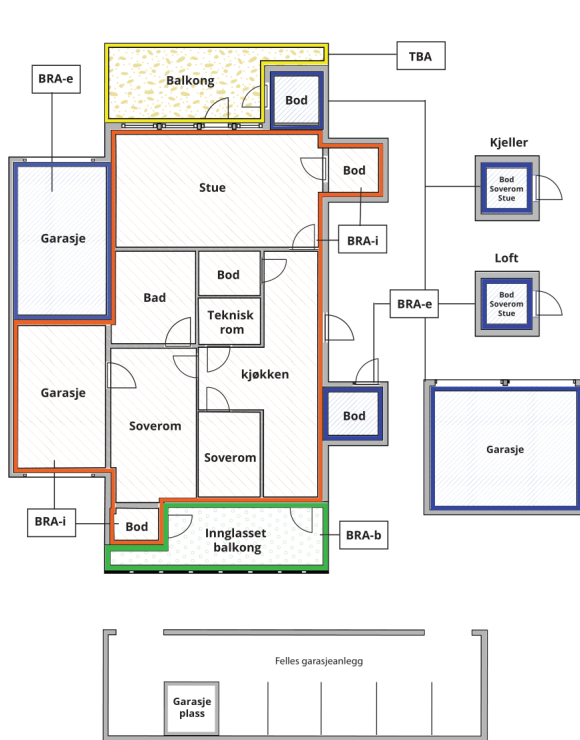
## Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 54                         |                             |                           | 54  |                                 |
| 1. etasje      | 64                         |                             |                           | 64  |                                 |
| 2. etasje      | 26                         |                             |                           | 26  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>144</b>                 |                             |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>144</b>                 |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Kjeller   | Inndelt i flere rom                |                             |                           |
| 1. etasje | Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom |                             |                           |
| 2. etasje | Trapperom, Soverom, Uinnredet loft |                             |                           |

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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?

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Låve

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                            | 155                         |                           | 155 |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>155</b>                  |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>155</b>                 |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Inndelt i flere rom til ulike bruk |                             |                           |

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

## Lovlighet



### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 37                          |                           | 37  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>37</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>37</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Garasje 1, Garasje 2       |                             |                           |

### Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Tidligere enebolig.

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Etasje | Inndelt i flere rom til ulik bruk |                             |                           |

### Kommentar

Areal er ikke oppmålt.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                     | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------|------------|------------|
| Enebolig            | 79         | 65         |
| Låve                | 0          | 155        |
| Garasje             | 0          | 37         |
| Tidligere enebolig. | 0          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 27.6.2022 | Anders Austad | Takstingeniør |
| 28.4.2025 | Anders Austad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|------------------------|------------|------------|
| 3417 GRUE | 82   | 2    |      | 0    | 51970.2 m <sup>2</sup> | Kartverket | Eiet       |

### Adresse

Risbergsvegen 288

### Hjemmelshaver

Ole Lerviks Dbo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Risberget, på vestsiden av Glomma i Grue kommune. Omgivelsene er preget av skog- og landbruksarealer med spredt boligbebyggelse. Til Kirkenær, som er kommunesentrum, er det ca. 7 km.

### Adkomstvei

Adkomst med privat grusvei, liten del over annen eiendom. Det fremkommer ikke tinglyst veirett i grunnboken.

### Tilknytning vann

Vann fra brønn på egen tomt.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Privat grusvei inn til eiendommen. Områder rundt bolighuset og mellom byggene med langt gress. Øvrige deler av eiendommen fremkommer som følger:

Fulldyrka jord: 24,1 daa  
Produktiv skog: 24,3 daa  
Annet markslag: 1,4 daa  
Gårdstun: 2,3 daa

Samlet areal: 52,1 daa

Kilde: Nibio Gårdskart

NB! Det er et lite avvik mellom oppgitt tomtestørrelse i Kartverket og oppgitt tomtestørrelse i Nibio Gårdskart.

## Siste hjemmelsovergang

### År

1968

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|--------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ingen  |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                   |
|---------|------------|---------------------------------------------|
| 1       | 05.07.2022 |                                             |
| 2       | 06.05.2025 | Oppdatering etter ny befaring i april 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 oppstas 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/JT3146>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon