

Tilstandsrapport

📍 Monsrudvegen 433, 2265 NAMNÅ

📖 GRUE kommune

gnr. 13, bnr. 74

Markedsverdi

800 000

Areal (BRA): Enebolig 82 m², Garasje 45 m², Annet 7 m²



Befaringsdato: 21.03.2023

Rapportdato: 31.03.2023

Oppdragsnr.: 20580-1325

Referansenummer: FV4145

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

Gyldig rapport
31.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har tre 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, skjønssaker 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 byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med plater av metall. Ukjent med type undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått. Snøfanger på tak over veranda på en side. Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med flis. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis i etasjeskille mot 1. etasje. Tregulv på store deler av loft. Ventilering av loft med spalter i gesimser. Vinduer av tre med isolerglass fra 1983. Glass i ett vindu av nyere dato. Entredør av tre. Veranda i hovedsak fra 1970-tallet. Bygget ny trapp i 2022. Verandaen er punktfundamentert og lagt på jernbanesviller. Videre bygget av trekonstruksjoner. Eldre del i malt utførelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater gulvbelegg på gulv, tynnpanel og tapet med brystningspanel på vegger og takessplater i himlinger. Pipe av tegl, sotluke i entre. Vedovn for matlagning på kjøkken. Vedovn i entre med malt brannmur. Overflater i kjeller med betonggulv, murvegger og trepanel i himling. Kryperom under trebjelkelag på store deler av boligen. Enkel trapp av tre uten rekkverk til kjeller. Innvendige dører med slette finerfronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Gulvbelegg med oppbrett på vegger, tapet på vegger og takessplater i himling. Innredet med dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Oppvarming med stråleovn. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk i gulv med klemring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål med sidefelt. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. En skuffeseksjon med heltre fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilering av 1. etasje med vegg- og vindusventiler. Trykktank fra 2018 i kjeller. Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter fra 2005. Koblet til strøm med stikkontakt. Det er ikke sluk i gulv. Luft til luft varmepumpe fra 2018. Åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselenssikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent løsning for drenering rundt boligen. Bygget er fundamentert med grunnmur og mulig sålefundamenter. Stikkledning for vann fra 2018. Stikkledning for kloakk fra 1976. Kloakktank av betong med tre kammer og infiltrasjonsgrøft fra 1976.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	13	0	13
1. etasje	69	69	0
Sum	82	69	13
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	45	0	45
Sum	45	0	45
Annet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	7	0	7
Sum	7	0	7

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

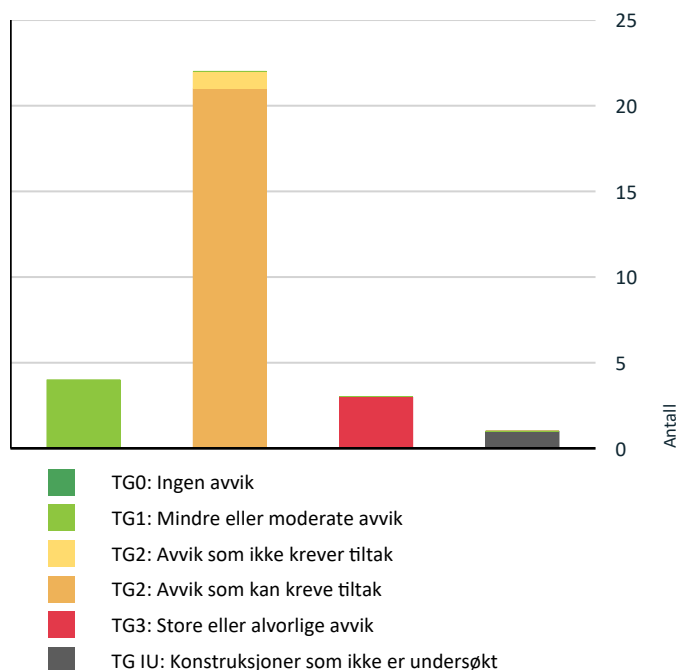
- Det foreligger ikke tegninger

Annet

- Det foreligger ikke tegninger

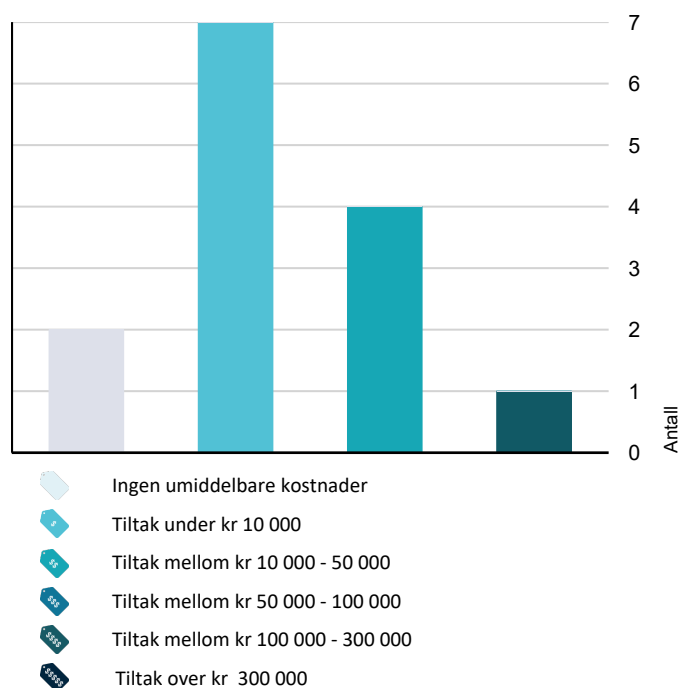
Sammendrag av boligens tilstand

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 tommestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. 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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Nederste del av trapp har fuktinnhold på over 30 vektprosent. Det er fare for at sopp- og råteskader kan oppstå.



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Flatt gulv uten fall til sluk.

Det er skjørt ut i dørterskel for etablering av rampe. Innredninger har passert forventet brukstid.

Gulvbelegg slipper fra underlag flere steder.

Det er stedvis lett misfarging på tapet.

Noe fuktskjolder rundt ventilering i himling.

Tapet begynner stedvis å løsne fra underlaget.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Frostspreg på taknedløp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Kledning går nært ned til veranda, løsningen gir økt fuktpåkjenning på kledningen og medfører risiko for at råteskader raskere oppstår.
Det er spredt omfang av sprekker i kledningsbord.
Nederste del av kledning er dekket av snø flere steder.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Vinduer er nær sin forventede brukstid.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er skjevheter på konstruksjonen.
Slitasje og misfarging på overflater.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Eksempler på avvik: Stedvis knirk i gulv. Stedvis lokale ujevnheter på gulv. Gulvbelegg løsner fra underlag i skjøter flere steder. Stedvis buling på tynnpanel. Noen skjevheter på himling.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er ikke pusset med murpuss på loft, dette kan medføre avvik ved en eventuell brannkontroll.
Det foreligger fyringsforbud for vedovn på kjøkken.
Vedovn i entre har passert halvparten av forventet brukstid.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjeller har enkle og grove overflater.
Det er målt et fuktinnhold i himling på rundt 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader kan oppstå.
Det er råde på bein på stedsbyggede hyller.
Noe mugglukt.
Det er opplyst at det kan forekomme vanninntrenging i kjeller via lufteluke mot veranda.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kun første del av kryperom er inspisert grunnet fremkommelighet. I dette området ble det målt et fuktinnhold i treverket på rundt 20 vektprosent, normalt vil fuktinnholdet kunne være noe høyere lengre inn i kryperommet.
Det er ikke lagt fuktsperre på grunnen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører er funksjonelle, men har slitasje på overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skjevhet på plate av rustfritt stål grunnet plassering av oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er funksjonelt slik det er bygget, men har slitasje på overflater.
Det er noe tape og klut knyttet rundt avløpsrør under kjøkken, kan bety at det tidligere har vært lekkasje på dette punktet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Bryter for lys mangler.

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Overflater har falming og slitasje.
Dørblad henger litt, men tetter mot karm.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige vannledninger.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på
avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige avløpsledninger.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller
annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av
varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med
porselenssikringer.
Det er misfarging på sikringer, opplyst at dette har
vært slik over lengre tid siden det var åpent
sikringsskap.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering
er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at
drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Mye av grunnmur er dekket av snø på befaring, men
det kan stedvis ses noen mindre riss og sprekker.

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige avløpsledninger.

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på septiktank.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1955

Standard
Normal boligstandard, hovedsakelig av eldre dato.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1976	Innredet bad.
1976	Elektrisk anlegg i hovedsak fra 1976.
1976	Installert privat avløpsanlegg.
1983	Skiftet vinduer og montert ny fasadekledning.
	Skiftet takteking på 1990 tallet.
2015	Montert takrenner. Årstall er ca.
2018	Installert varmepumpe.
2018	Boret etter vann i fjell.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekking med plater av metall. Ukjent med type undertak.

Vurdering av avvik:

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

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipe er helbeslått. Snøfanger på tak over veranda på en side.



Frostspreng på taknedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Frostspreng på taknedløp.

Utskifting av taknedløp med frostspreng.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med flis. Fasader er kledd med tømmermannskledning.



Kledning går helt ned til verandagulv.



Eksempel på sprekk i kledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning går nært ned til veranda, løsningen gir økt fuktpåkjenning på kledningen og medfører risiko for at råteskader raskere oppstår. Det er spredt omfang av sprekker i kledningsbord. Nederste del av kledning er dekket av snø flere steder.

Tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis i etasjeskille mot 1. etasje. Tregulv på store deler av loft. Ventilering av loft med spalter i gesimser. Noe avskaling av maling på gesimskledninger.

Vinduer

TG 2

Vinduer av tre med isolerglass fra 1983. Glass i ett vindu av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er nær sin forventede brukstid.

Tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak.

Dører

TG 2

Entredør av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert. Overflater har falming og slitasje. Dørblad henger litt, men tetter mot karm.

Tiltak

- Tiltak:

Det er opplyst at det blir utført vedlikehold av overflater før salg.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i hovedsak fra 1970-tallet. Bygget ny trapp i 2022. Verandaen er punktfundamentert og lagt på jernbanesviller. Videre bygget av trekonstruksjoner. Eldre del i malt utførelse.



Eksempel på slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter på konstruksjonen.
Slitasje og misfarging på overflater.

Tiltak

- Tiltak:

Oppretting, hvis ønskelig.
Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulvbelegg på gulv, tynnpanel og tapet med brystningspanel på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik: Stedvis knirk i gulv. Stedvis lokale ujevnheter på gulv. Gulvbelegg løsner fra underlag i skjøter flere steder. Stedvis buling på tynnpanel. Noen skjevheter på himling.

Tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for utskifting/oppussing.

Radon

TG 2

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

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe av tegl, sotluke i entre. Vedovn for matlaging på kjøkken. Vedovn i entre med malt brannmur.

Vurdering av avvik:

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

Pipe er ikke pusset med murpuss på loft, dette kan medføre avvik ved en eventuell brannkontroll.

Det foreligger fyringsforbud for vedovn på kjøkken.

Vedovn i entre har passert halvparten av forventet brukstid.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Påføre murpuss på pipe på loft.

Utskifting av vedovn på kjøkken.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 2

Betonggulv, murvegger og trepanel i himling.



Det er målt et fuktinnhold i himling på rundt 20 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller har enkle og grove overflater.

Det er målt et fuktinnhold i himling på rundt 20 vektprosent.

Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp - og råteskader kan oppstå.

Det er råte på bein på stedsbyggede hyller.

Noe mugglukt.

Det er opplyst at det kan forekomme vanninntrenging i kjeller via lufteluke mot veranda.

Tiltak

- Tiltak:

Ventileringen av rommet bør bedres slik at fuktinnholdet i treverk i himling senkes til under risikozonen for at sopp og råte oppstår.

Utskifting av råteskadede deler av hyller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Kryperom under trebjelkelag på store deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kun første del av kryperom er inspisert grunnet fremkommelighet. I dette området ble det målt et fuktinnhold i treverket på rundt 20 vektprosent, normalt vil fuktinnholdet kunne være noe høyere lengre inn i kryperommet.

Det er ikke lagt fuktsperre på grunnen.

Tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Ventileringen bør forbedres slik at fuktinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 3

Enkel trapp av tre uten rekkverk til kjeller.



Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Nederste del av trapp har fuktinnhold på over 30 vektprosent. Det er fare for at sopp- og råteskader kan oppstå.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av trapp.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Dører med slette finerfronter.



Eksempel på slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er funksjonelle, men har slitasje på overflater.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Gulvbelegg med oppbrett på vegger, tapet på vegger og takessplater i himling. Innredet med dusjkabinett, toalett og servantinredning. Oppvarming med stråleovn. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk i gulv med klemring.



Bilde av sluk.



Fuktskjolder i himling rundt ventil.

Vurdering av avvik:

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

Flatt gulv uten fall til sluk.

Det er skjørt ut i dørterskel for etablering av rampe.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Gulvbelegg slipper fra underlag flere steder.

Det er stedvis lett misfarging på tapet.

Noe fuktskjolder rundt ventilering i himling.

Tapet begynner stedvis å løsne fra underlaget.

Tiltak

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

Rommet kan fortsatt benyttes slik det er, men hvor lenge er vanskelig og forutsi og er blant annet avhengig av bruken det blir utsatt for. Forventet brukstid for våtrom er passert med god margin og det anbefales at renovering av rommet inngår i kjøper sine nærmeste planer for boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke utført da det allerede er anbefalt renovering av rommet. Det er utført søk med fuktindikator uten at det gav utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål med sidefelt. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. En skuffeseksjon med heltre fronter.



Eksempel på slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevhet på plate av rustfritt stål grunnet plassering av oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er funksjonelt slik det er bygget, men har slitasje på overflater.

Det er noe tape og klut knyttet rundt avløpsrør under kjøkken, kan bety at det tidligere har vært lekkasje på dette punktet.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.

Det bør påregnes utskifting av avløpsdeler under vask.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert. Bryter for lys mangler.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge avtrekk er funksjonelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilering av 1. etasje med vegg- og vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Trykktank fra 2018 i kjeller.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter fra 2005. Koblet til strøm med stikkontakt. Det er ikke sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

! TG 1

Luft til luft varmepumpe fra 2018.

Elektrisk anlegg

! TG 2

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med porselenssikringer. Det er misfarging på sikringer, opplyst at dette har vært slik over lengre tid siden det var åpent sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Noe usikkert.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt 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

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Dersom det ønskes en helhetlig vurdering av det elektriske anlegget anbefales det innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Ukjent løsning for drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygget er fundamentert med grunnmur og mulig sålefundamenter.



Eksempel på grunnmur dekket av snø.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Mye av grunnmur er dekket av snø på befaring, men det kan stedvis ses noen mindre riss og sprekker.

Forsegling av riss og spekker.

Kontroll av grunnmur etter snøsmelting.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 3

Stedvis lokale nedsenk og fall mot bygget på baksiden.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Stikkledning for vann fra 2018. Stikkledning for kloakk fra 1976.

Vurdering av avvik:

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

Septiktank

! TG 2

Kloakktank av betong med tre kammer og infiltrasjonsgrøft fra 1976.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Ringmurer av betong. Noe støpt gulv og noe tregulv. Vegger av reisverk og tak av sperretak. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med takplater av metall. Takrenner av metall. Tilbygget med stolpebygg med tak og enkle vegger. Innvendig er det hovedsakelig åpne konstruksjoner. Bygget har innlagt strøm.

Kraftige skader og setninger på ringmur og betonggulv. Skjevheter på bygget og etterslep på vedlikehold.

Annet



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Brakke som er plassert på punktfundamenter. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Taktekking med takplater av metall. Dør av tre. Innvendig er det gulvbelegg og deretter trepanel på vegger og i himling. Vindu med to lag enkle glass. Innlagt strøm.

Mosevekst på på kledning, skjevheter på bygget og betydelige vedlikeholdsbehov.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Enebolig, Garasje, Annet
Bruksareal andre bygg: 134 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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 1 600 000

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

800 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Markedsvurdering

Boligeiendom med bolighus med standard av eldre dato og sidebygninger i en enkel standard. Boligen ligger inntil Monsrudvegen, som er en mindre trafikkert vei, og ellers i rolige omgivelser. Boligen anses å kunne være aktuell både for kjøpere som er i markedet etter fritidsbolig med beliggenhet nært jaktterreng og for par og enslige som er i markedet etter en mindre enebolig. Objektet kan også tenkes å være attraktivt objekt for husing av arbeidskraft. 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:

Monsrudvegen 143, bygget i 1956, 108 m², solgt i 2021 for kr 1.000.000,-

Solørvegen 1593, bygget i 1919, 89 m², solgt i 2022 for kr 850.000,-

Solørvegen 1653, bygget i 1928, 121 m², solgt i 2020 for kr 1.100.000,-

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.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Annet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Annet	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 380 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	13	0	13		Kjellerrom
1. etasje	69	69	0	Bad , Kjøkken , Entré/gang, Stue , Soverom 1, Soverom 2	
Sum	82	69	13		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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 ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	45	0	45		
Sum	45	0	45		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	7	0	7		
Sum	7	0	7		

Kommentar

Areal etter oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2023	Anders Austad	Takstingeniør
	Oleg Karpow	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	13	74		0	1637.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Monsrudvegen 433

Hjemmelshaver

Karpow Oleg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Namnå i Grue kommune i ett område bestående av skogsarealer og spredt bebyggelse. Til Kirkenær, som er kommunesentrum, er det ca. 9 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med direkte avkjøring fra Monsrudvegen.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Tomten var dekket av snø på befaring.

Tinglyste/andre forhold

Brakke ligger delvis utenfor tomtegrense ut fra merking på kart.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2004	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FV4145>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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