

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle kongeveg 131, 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 16, bnr. 196

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 1166 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 21034-1209

Referansenummer: SW1472

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Martin Rønning

Vår ref:



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Jan Martin Rønning

Jan Martin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

jan.martin@opastakst.no

476 25 025



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 fuktøk.

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

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har takkonstruksjon av sperretak og takteking av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av hvitt metall. Vegger er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i andre etasje.

Det er en lakkert hovedytterdør med sidefelt med glassfelt, en malt tredør til kjøkkeninngang og to malte balkongdører i tre med glassfelt.

Boligen har to nordvendte balkonger, en i hver etasje og en sørvendt innglasset balkong.

Det er to enkle tretrapper til dører mot nord, og en støpt trapp til sørvendt innglasset balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av furugulv og gulvbelegg, og vegger og himlinger er kledd med malt trepanel.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

Det er to mursteinspiper der pipen ved kjøkkenet har nyere røykrør.

Det er flere tilknyttede ildsteder i første og andre etasje, og sotlucker er plassert i kjeller.

Det er en kjeller under deler av boligen med adkomst via lem i kjøkkengulv og krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under resten av boligen.

Boligen har en malt tretrapp mellom første og andre etasje med tette opptrinn og vinylbelegg i inntrinn.

Det er malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i første etasje har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall til sluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servantinnredning med speilskap, toalett, veggmontert dusjbatteri med dusjforheng og naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling tilkoblet avløpslufting på loft, og tilluft via spalte under dør.

Badet i andre etasje har vinylbelegg med elektriske varmekabler og støpejernsluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Det har servant, veggmontert dusjbatteri med oppheng for dusjforheng, veggmontert varmeovn og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning på en vegg med malte slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredningen og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Det er avsatt plass til komfyr på kjøkkenet og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt himling.

Det har toalett, servant og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) og avløpsrør av støpejern og av plast.

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

Boligen har en trykktank i kjeller.

Det er en servant og en utslagsvask på kjøkkenet.

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nyere jordfeilautomater plassert i gang i andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ringmur og grunnmur av betong og det er mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Eiendommen har en tilnærmet flat, noe kupert tomt.

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	1166 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

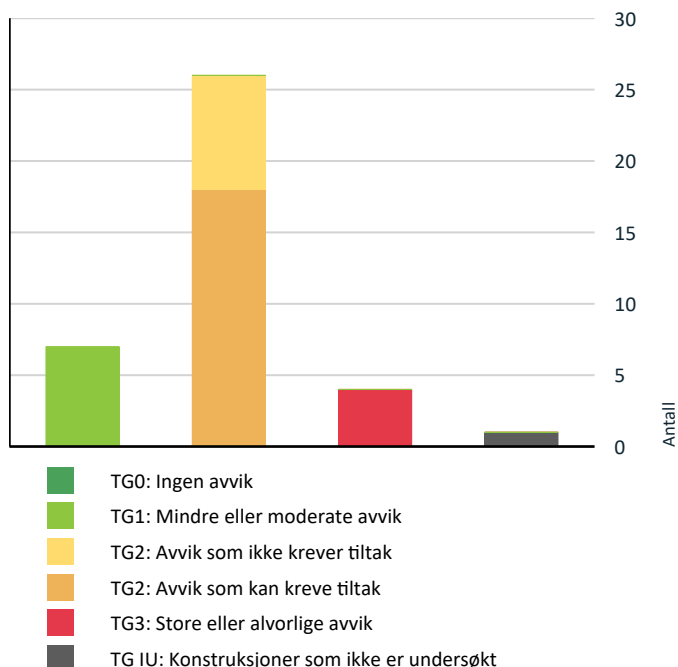
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

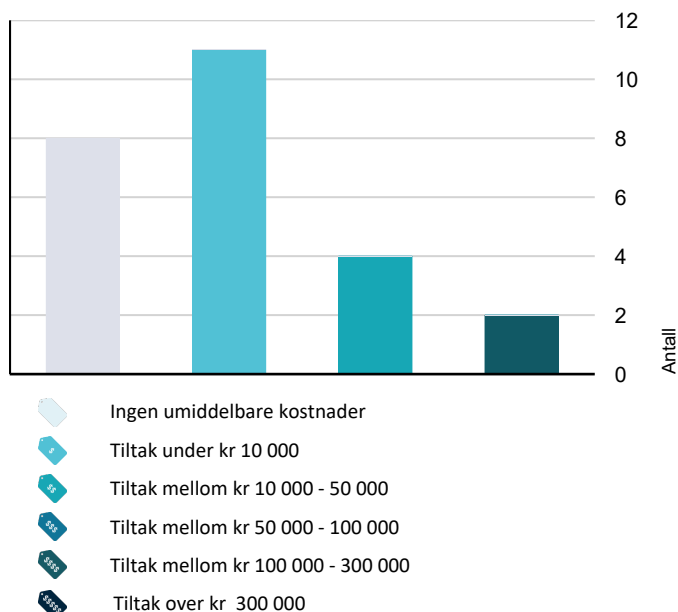
Sammendrag av boligens tilstand

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 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1928

Standard

Noe enkel boligstandard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold og modernisering

Tilbygg / modernisering

2018 Bygget bad i første etasje

Kommentar

Iht. tidligere landbrukstakst

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av betongtakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner, nedløpsrør og beslag av hvitt metall. Det er to pipehatter og to luftehatter over tak, og takstige til en pipe for feier. Det er snøfangere på deler av taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke krav om å ettermontere snøfangere for å tilfredsstille dagens krav, men det vil være naturlig å montere da taktekking skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Bordkledning er værslitt, og maling sprekker opp og løsner.

Omramming rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett, og dette medfører økt risiko for råteskader da omramming kan trekke opp fukt fra vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for å gjøre enkeltstående tiltak for å forbedre lufting bak bordkledningen, men hvis bordkledning skal skiftes på hele vegger bør lufting etableres.

Bordkledningen må enten gjennomgå krevende vedlikehold, eller skiftes ut. Hvis bordkledning skal skiftes ut bør boligen samtidig etterisoleres. Det bør etableres spalte mellom omramming og vannbrett slik at fukt ikke kan trekkes opp fra vannbrett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser at det ikke er lufting bak bordkledningen.



Bildet viser at maling sprekker opp og løsner.



Bildet viser at omramming rundt vindu er ført helt ned til vannbrett.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av sperretak kledd med bakhon. Det er adkomst til loft via trapp.

Loftet er isolert med flis på himling mot innredede rom.

Det er utført sporadiske fuktmålinger på befaringsdagen, og det måles tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder rundt piper, og det er ukjent om dette har oppstått før taktekking og pipebeslag ble skiftet, eller om det er en pågående lekkasje ved spesielle værforhold.

Det er ingen ventilering av loft, men dette har ikke ført til skader til nå da det er en åpen, uisolert takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftet må undersøkes ved forskjellige klimatiske forhold for å oppdage eventuelle lekkasjer.

Hvis loftet skal innredes eller isoleres må ventilering eller montering av diffusjonsåpent undertak utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bildet viser eksempel på fuktskjolder rundt pipe.

Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags isolerglass i første etasje og malte trevinduer med enkle glass og vareramme i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er svært værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold av vinduer.

I årene som kommer vil det være behov for enten restaurering av eksisterende vinduer eller utskifting av vinduer. Utskifting til vinduer med isolerglass anbefales.

Kostnadsestimat gjelder utvendig vedlikehold og utskifting av punkterte / sprukne glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildene viser eksempler på værslitte vinduer.

Dører

Boligen har en lakkert hovedytterdør med sidefelt med glassfelt, en malt tredør til kjøkkeninngang og to malte balkongdører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører er værslitte, og maling sprekker opp og løsner.

En balkongdør er av en alder der punktering av glass plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dører er modne for vedlikehold, evt. utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildene viser eksempler på værslitte dører og maling som sprekker opp.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har to nordvendte balkonger, en i hver etasje. Første etasje har støpt dekke opplagret på støpte rør, andre etasje har trebjelkelag opplagret på vegg og trestolper med papptekking og tregulv, og det er rekkverk av utskårne rekkverksbord. Det er en sørvendt innglasset balkong oppført med trebjelkelag opplagret på vegg og ringmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er glippe mellom støpt dekke og yttervegg.

Det er påvis spredte råteskader i rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

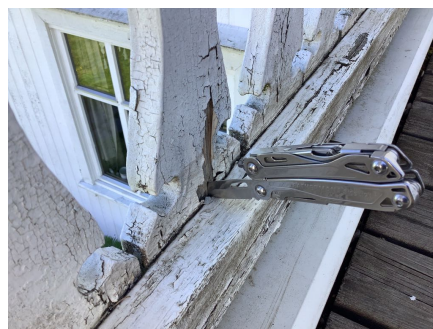
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det kan med fordel senkes ned en metallrist i glippe mellom støpt dekke og yttervegg.

Råteskadede rekkverksbord må skiftes ut.



Bildet viser glippe mellom støpt dekke og vegg.



Bildet viser eksempel på råteskadet rekkverksbord.

Utvendige trapper

Boligen har to enkle tretrapper med håndløper på begge sider til dører mot nord, og en støpt trapp til sørvendt innglasset balkong med håndløper på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av furugulv og gulvbelegg.

Tilstandsrapport

Vegger og himlinger er kledd med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er i hovedsak helhetlige, men umoderne overflater og det er påvist enkelte avvik som:

Slitasje og skader på gulv.

Løsnet og sprukket maling på vegger.

Løst gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

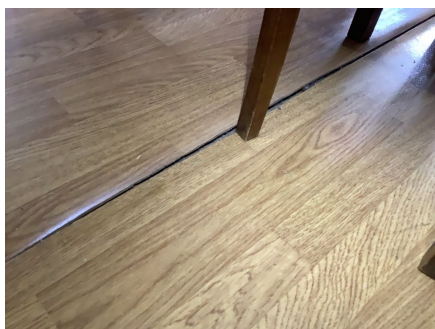
De fleste innvendige overflater er modne for oppussing og omfang kan styres av egne ønsker.



Bildet viser eksempel på slitasje på gulv.



Bildet viser løs maling.



Bildet viser løst gulvbelegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist råteskader i kjellerhimling, og da kan det ikke utelukkes skader i bjelkelaget. Deler av to gulvbjelker ble observert mellom råteskadet himling på befaringsdagen, og det ble ikke påvist råteskader i bjelker i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Et eventuelt skadeomfang må undersøkes i bjelkelaget, og kostnadsestimatet gjelder dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bildet viser råteskadet kjellerhimling, og stikktaking i frisk gulvbjelke.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper der pipen ved kjøkkenet har nyere røykrør. Det er flere tilknyttede ildsteder i første og andre etasje, og sotluker er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av en pipes forventede brukstid har passert.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Riss og sprekker i pipe bør utbedres ved vedlikehold.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg for en pipe. Hvis nytt røykrør monteres i den siste pipen så vil sannsynligvis avviket angående utilgjengelig pipevange fjernes, ettersom tre andre sider er tilgjengelige.

Kostnadsestimat: Under 10 000

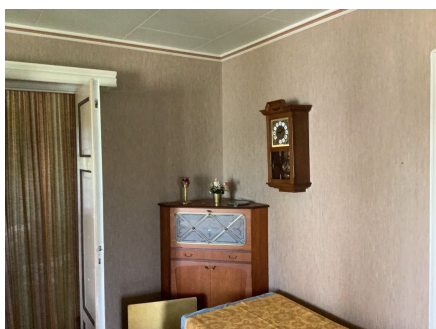
Tilstandsrapport



Bildet viser eksempel på sprekk i pipe.



Bildet viser at det mangler ildfast plate på gulv foran ildsted.



Bildet viser at pipevange ikke er synlig da denne er plassert bak avbildet vegg.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er en kjeller under deler av boligen med adkomst via lem i kjøkkengulv. Kjelleren har jorddekke og murvegger. Hulltaking er ikke foretatt da kjelleren har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er høy luftfuktighet i kjelleren og det måles skadelig fuktinnhold i kjellerhimling.
Det er påvist råteskadet kjellerhimling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftfuktigheten må senkes, og dette kan enten gjøres ved å montere en avfukter eller ved å forbedre ventilasjonen.
Råteskadet himling må rives for å undersøke et eventuelt skadeomfang i bjelkelaget, og ny himling må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser at det måles skadelig fuktinnhold i himling.



Bildet viser råteskadet himling.

Krypkjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under store deler av boligen. Det er ikke adkomstmulighet, men det observeres flere ventiler i ringmuren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Ut fra tilstand i kjeller anbefales det å etablere adkomst til kryp kjeller, og dette kan gjøres fra kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp mellom første og andre etasje med tette opptrinn og vinylbelegg i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte dører.

2-fløyet dør fra spisestue er igjenkledd på baksiden ettersom badet er plassert bak denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm, og er vanskelige å stenge.

Det er påvist noe bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører bør vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser eksempel på slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad er bygget etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Bad fra før 1997 gis i denne rapport automatisk TG 3 da det ut fra alder må forventes at behov for oppgraderinger nærmer seg.

Badet har vinylbelegg med elektriske varmekabler og støpejernsluk, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Det har servant, veggmontert dusjbatteri med oppheng for dusjforheng, veggmontert varmeovn og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

Gulvet er tilnærmet flatt, men sluk ligger cirka 5 mm lavere enn gulv ved dør. Det er en vanntett oppkant på cirka 40 mm ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vinylbelegget er sannsynligvis skadet og derfor forsøkt tettet med fugemasse / tettemiddel.

Det er utette hjørner i vinylbelegget.

Rommet har bare naturlig ventilasjon.

Forventet brukstid har passert for støpejernsluk, tettesjikt og sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bildet viser støpejernsluk og at det kan se ut til å være påført tettemasse rundt sluket.



Bildet viser utett hjørne i vinylbelegget.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Vegg er isolert med flis, og fuktmåling ble derfor utført på baksiden av utboret panel.



Bildet viser fuktmåling på baksiden av panel, og at vegg er isolert med flis.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget i 2017 mens byggteknisk forskrift fra 2010 var gjeldende, og det foreligger ikke dokumentasjon for utførte arbeider.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert på sokkellist og dette fører til at baderomsplater kan trekke opp fukt. Leverandørens monteringsanvisning er ikke fulgt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det vil ikke være mulig å utbedre avviket uten å rive / demontere baderomsplatene, så det anbefales at et tett dusjkabinett monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser at baderomsplater ikke er montert på sokkellist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og cirka 1:50 fall til sluk. Total høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er cirka 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt. Vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for løsninger og materialvalg på våtrommet.

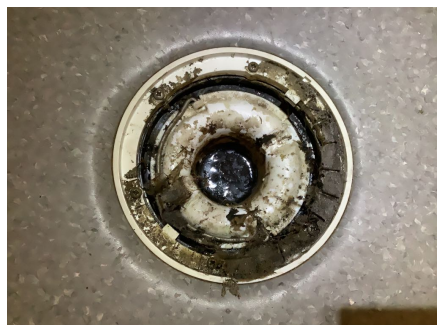
Baderomsplater er feilmontert og dette medfører at vegger ikke er bygget for vannpåkjenning. Det er ingen synlige skader som følge av avviket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett dusjkabinett bør som tidligere nevnt monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bildet viser plastsluk og at vinylbelegg er synlig ført under slukets klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantinnredning med speilskap, toalett og veggmontert dusjbatteri med dusjforheng.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via avtrekksventil i himling tilkoblet lufterør fra kjøkkenventilator på loft, og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt i spisestue.



Bildet viser hulltaking og at det måles tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning på en vegg med malte slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri servant med sidefelt. Det er overskap over innredningen og et flislagt felt mellom benkeplate og overskap. Det er avsatt plass til komfyr på kjøkkenet, og det er en tilstøtende matbod med plass til kjøleskap. Det er en tilknyttet kjøkkenovn.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det er påvist løs kantlist på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Bildet viser løs kantlist på benkeplate.



Bildet viser enkel kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt himling. Det har toalett, servant og naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for sanitærinstallasjoner.
Rommet fremstår som umoderne.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet er modent for oppussing, og omfang kan styres av egne ønsker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har vannrør av kobberør og av plast (rør i rør) fra 2017.
Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Deler av rørstrekke er isolerte, og de isolerte rørene er ikke besikket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Aldersavviket gjelder kobberørene.
Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes bare til jordgulvet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Dette kan være ved å montere lekkasjesikring i en beholder under enden av varerør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern og av plast.
Stakeluger er plassert i kjeller, og avløpslufting ledes over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

Aldersavviket gjelder bare enkelte rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Boligen har en trykktank i kjeller.
Trykktanken bør monteres på vegg.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Andre VVS-installasjoner - 2

Det er en servant og en utslagsvask på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 200 liter og den er plassert i kjeller.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bildet viser utilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

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.

Tilstandsrapport

Boligen har åpent elektrisk anlegg med i hovedsak ujordede stikkontakter og originalt sikringsskap med nyere jordfeilautomater plassert i gang i andre etasje.

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.

Ukjent

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

Ja I selgers eie.

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 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?

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 Store deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales derfor at det innhentes en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Generell kommentar

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. Kostnadsestimat gjelder innhenting av el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har mest sannsynlig drenering i form av tilbakefylling med stedlige masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da kjelleren består av åpne murkonstruksjoner og bare benyttes til lagring vil terrengjustering og forbedring av ventilasjonen være mer hensiktsmessige tiltak som kan forsøkes før drenering vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på ringmur og grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Ringmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig forsegling av riss og sprekker for å forhindre frostspreng, og følg med på eventuell utvikling.



Bildene viser sprekkdannelser i ringmuren.



Bildet viser eksempel på utvendig skråriss.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en tilnærmet flat, noe kupert tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Terrengjustering bør utføres for å etablere tilfredsstillende fall fra boligen. Tilfredsstillende fall vil være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser at det ikke er tilfredsstillende fall fra bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har kommunalt vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår

1930

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, og det er hentet fra tidligere landbrukstakst

Beskrivelse

Bryggerhus oppført med ringmur og grunnmur av betong med støpt dekke.

Vegger er av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og takkonstruksjon av sperretak med undertak av stikketak og takteking av betongtakstein.

Innvendige overflater består av tregulv, og vegger og himling er kledd med panel.

Det er et vindu for lysinnslipp, et eldre ildsted tilknyttet stålpipeline og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Det er en matkjeller under deler av bygget med potetluke i ringmur og adkomst via lem i gulv.

Det er adkomst til loft via luke i gavl.

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

Låve



Anvendelse

Byggeår

1920

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, og det er hentet fra tidligere landbrukstakst

Beskrivelse

Låve i hovedsak punktfundamentert på terreng med både støpt dekke, jorddekke, tregulv. Det er en liten kjeller under deler av bygget og en stor gjødselkjeller under fjøsdelen.

Vegger av mur og bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjon av sperretak med undertak av stikketak og takteking av betongtakstein og metallplater.

Første etasje består av biloppstillingsplass, to eldre fjøsrom og flere bodrom for lagring.

Det er adkomst til andre etasje via kjørsel, og andre etasjen består av et stort rom som er egnet for lagring.

Låven er tilbygget mot nord og øst med lagringsareal og biloppstillingsplasser. Deler er stolpebygg uten omsluttende vegger, og dette er ikke målbart areal.

Det er mursteinspipe med tilknyttet ildsted i en del.

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

Tilbygg / modernisering

1939 Tilbygg

Utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard til byggets bruk

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Utedo oppført med støpt plate på mark med vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og sperretak med takteking av teglstein.

Innvendige overflater består av gulvbelegg og vegger og himlinger er kledd med panel.

Bygget har to små vinduer for lysinnslipp og det er inndelt i to utedoer, der et rom har plass til to, og det er et rom for lagring- og fjerning av avfall.

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

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1820

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, og det er hentet fra tidligere landbrukstakst

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Stabbur punktfundamentert på betongtufter med trebjelkelag og tregulv, vegger av tømmer og takkonstruksjon av åser kledd med bordkledning og teknet med teglstein og metallplater.

Det er lagringsareal med lav takhøyde i begge etasjer.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1958

Standard

Enkel garasjestandard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold

Kommentar

Byggeår er omtrentlig, og det er hentet fra tidligere landbrukstakst

Beskrivelse

Garasje for små biler oppført på støpt plate på mark med vegger av bindingsverk utvendig kledd med stående bordkledning og sannsynligvis sperretak med takteking av metallplater.

Innvendige overflater er kledd med kledningsbord, det er to doble labankdører, vindu for lysinnslipp og innlagt strøm til lys og stikkontakter.

Det er en tilbygget carport.

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

236 m²/228 m²

Enebolig: 2 Gang, Toalettrom, 5 Bod, 3 Soverom, 2 Bad, Vindfang, Kjøkken, 3 Stuer, Spisestue, Innglasset balkong

Andre bygg: Bryggerhus, Låve, Utedo, Stabbur, Garasje

Bruksareal andre bygg: 930 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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 3 100 000

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

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Det er en typisk småbrukseiendom med fradelt jord- og skogareal. Denne markedsverdien settes før kommunen foretar grensejustering etter fradeling, og selger opplyser at 4316 m2 skal følge eiendommen, og dette omfatter alle bygningene på tunet.

Eiendommen er relativt stor, og det er et etterslep på vedlikehold på samtlige bygninger. Ut fra type eiendom så ligger den sentralt til på Kirkenær, og bør være attraktiv for personer som ønsker å bo på en gård med god plass til for eksempel dyrehold.

Eiendommen ligger i et område med svært få sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for relativt tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. 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.

Det er også sammenliknet med følgende eiendommer

Vestre Solørveg 1485, 129 m2, solgt i 2022 for kr. 1 300 000,-

Vestre Solørveg 1285, 230 m2, solgt i 2022 for kr. 2 100 000,-

Monsrudvegen 121, 110 m2, solgt i 2021 for kr. 1 320 000,-

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gamle kongeveg 73 ,2260 KIRKENÆR 128 m ² 1954 4 sov	20-06-2023	1 900 000	2 050 000		2 050 000	16 016
2 Reiargutua 15 ,2260 KIRKENÆR 129 m ² 1958 3 sov	28-06-2023	1 600 000	1 790 000		1 790 000	13 876
3 Bruvegen 114 ,2260 KIRKENÆR 153 m ² 1962 3 sov	22-11-2020	1 900 000	1 900 000		1 900 000	12 418
4 Gamle kongeveg 82 ,2260 KIRKENÆR 128 m ² 1952 3 sov	19-09-2023	1 750 000	1 550 000		1 550 000	12 109
5 Prestgardsgutua 138 ,2260 KIRKENÆR 139 m ² 1950 4 sov	12-06-2024	1 500 000	1 450 000		1 450 000	10 432
6 Reiargutua 11 ,2260 KIRKENÆR 127 m ² 1955 4 sov	03-11-2022	1 600 000	1 300 000		1 300 000	10 236
7 Prestgardsgutua 110 ,2260 KIRKENÆR 135 m ² 1957 3 sov	09-03-2021	1 400 000	1 350 000		1 350 000	10 000
8 Gamle kongeveg 92 ,2260 KIRKENÆR 195 m ² 1920 4 sov	29-03-2023	1 600 000	1 450 000		1 450 000	7 436

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, estimert	Kr.	10 000
Årlig vedlikehold, bolig	Kr.	59 000
Årlig vedlikehold, sidebygninger	Kr.	50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	119 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 300 000

Bryggerhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Bryggerhus	Kr.	60 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 700 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 11 530 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	1 150 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	20 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	60 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 680 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

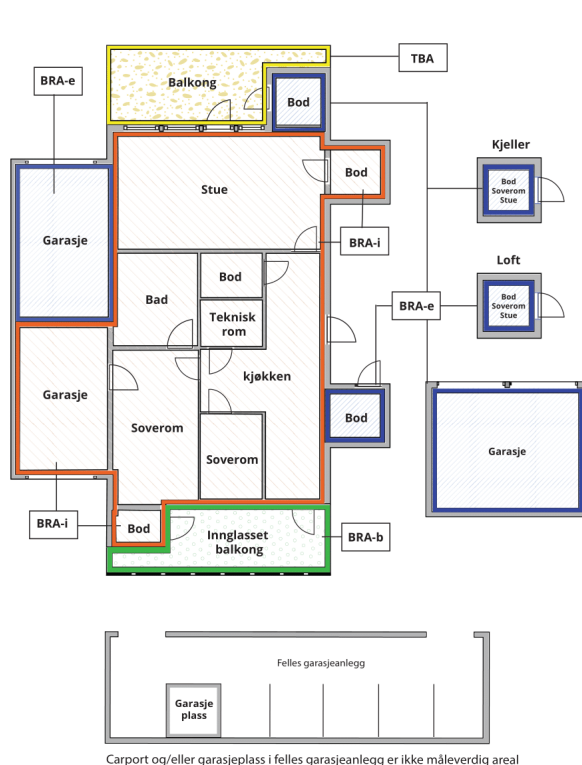
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	97			97	
1. Etasje	103		8	111	
Kjeller	28			28	
SUM	228		8		
SUM BRA	236				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Toalettrom, Bod, Bod 2, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, Kjøkken, Bod, Stue, Spisestue, Stue 2, Stue 3, Gang, Bad		Innglasset balkong
Kjeller	Bod, Bod 2		

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

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: Vinduer tilfredsstiller ikke krav til sikker rømning da fri bredde skal være minimum 50 cm.

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		20		20	
Kjeller		7		7	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje		326		326	
1. Etasje		398		398	
Kjeller		124		124	
SUM		848			
SUM BRA	848				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje		Bod	
1. Etasje		Garasje, Bod, Bod 2, Fjøs, Bod 3, Bod 4, Fjøs, Hønsehus	
Kjeller		Bod, Gjødselkjeller	

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Rom under kjørsel er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Deler av tilbygget stolpebygg er ikke målbart areal da det ikke er omsluttende vegger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er mange rom, enkelte med målbart areal og enkelte uten.

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo, Utedo, Rom for avfall	

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		15		15	
Etasje		7		7	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Loft har skråtak, og deler av loft er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde iht. "NS 3940:2023".

Grunnet skjevheter er bare deler av første etasje målbart areal som følge av lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skjevheter, og bare deler av bygget som har målbart areal.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal etter innvendig oppmåling på stedet med laser avstandsmåler.

Carport har ikke omsluttende vegger og er derfor ikke målbart areal.

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	164	72
Bryggerhus	0	27
Låve	0	0
Utedo	0	6
Stabbur	0	22
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Jan Martin Rønning	Takstingeniør
	Ole Bredvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	16	196		0	4214.3 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Gamle kongeveg 131

Hjemmelshaver

Bredvold Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger blant spredt boligbebyggelse og landbruksarealer cirka 1 km vest for Kirkenær som er kommunesentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra Gamle Kongeveg som er en privat vei. Fra fylkesvegen er det cirka 250 m til eiendommen, og veivedlikeholdet deles med naboer.

Tilknytning vann

Kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNRF-område (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsområder) med stedbunden næring i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt pent opparbeidet med plen, diverse bed, trær og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger 10 tinglyste heftelser på eiendommen pr. 25.06.2024. Rekviert opplyser at jord- og skogarealer er fradelt eiendommen, og det er dermed ukjent hvor mange av disse heftelsene som vil påvirke kjøper av eiendommen.

Heftelsene gjelder: 3 utskiftings fra 1928, 1931, 1977, 3 angående elektriske kraftlinjer fra 1935, 1954 og 1976, 1 avtale fra 1958 angående fordeling av kostnader forbundet med kanalisering av Gruetjernet, 1 avtale fra 1967 angående fordeling av kostnader forbundet med kanalisering i Byergrenda, 1 avtale fra 1987 om drift av D E, og 1 jordleieavtale fra 2017 med 10 års varighet.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere landbrukstakst	04.11.2021		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.06.2024		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	25.06.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.06.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2024	
2	07.04.2025	
3	30.04.2025	
4	01.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SW1472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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