

Tilstandsrapport



Enebolig



Snorres veg 7, 2260 KIRKENÆR



GRUE kommune



gnr. 15, bnr. 90

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 20580-1557

Referansenummer: NC2110

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Medlem av
Norsk takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øystein Opås Takstforretning AS

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

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

Uavhengig Takstingeniør

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med sementtakstein. Det er ukjent med undertak. Taktekkingen er fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Overgangsbeslag på pipe. Vegger av bindingsverk. Ukjent type isolering i vegger. Fasader er kledd med eternitplater. Det er ikke lufting bak kledning. Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis og glassvatt, stedvis mangelfullt. Ventilering av loft med ventiler i gavler. I kjeller er det vinduer av tre med enkle glass og varerammer. 1. etasje har vinduer med isolerglass fra 1980-tallet og med enkle glass og varerammer på kjøkken. I 2. etasje er det vinduer med isolerglass av nyere dato. Entredør av tre med isolerglass av nyere dato. Sekundærdør av tre med enkelt glass. To-fløyet verandadør av tre med innerdel og utedel med enkle glass. Veranda mot sør er fundamentert og bygget med vanger og gulv av betong. Rekkverk og takovebygg av tre. Tak tekket med plater av plast. Veranda mot nord: Veranda er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Trapp med rekkverk på en side. Trapp av betong til sekundæringang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater bestående av blant annet gulvbelegg, lakkert tregulv og laminat på gulv, tapet og tynnpanel på vegger og trepanel og malte plater i himlinger. Enklere overflater på bodrom.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje av betong. Mellom 1.- og 2. etasje er det bjelkelag av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene. Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Sotluke er skiftet på ett tidspunkt. Vedovn i stue av eldre dato med malt brannmur og metallplate på gulv. Råkjeller med betonggulv, pussede vegger og betong i himlinger. Enkle og grove overflater. Trapp til kjeller av tre uten rekkverk. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet og håndløper på vegg. Gulvbelegg i trinn på trapp til 2. etasje, Det er ingen dører i kjeller. Dører hovedsakelig av tre med finerfronter, skyvedør mellom stue og kjøkken. Glass i dør mellom kjøkken og trapperom.

VÅTROM

Bad

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant og toalett. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis flatt. Sluk av plast med klemring.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av eldre dato med malte slette overflater, laminerte benkeplater og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Benkeplater er av nyere dato. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør av kobber av eldre dato. Avløpsrør av soil. Stakepunkt i kjeller. Det er ingen ventilering i kjeller. I 1. etasje er det ventilering i via vindusventil i stue og veggventil på kjøkken. I tillegg er det luker på pipe, men disse er malt over. I 2. etasje er det kun veggventil i pipe på ett soverom. Sluk i gulv og vannkraner på vegg i ett rom i kjeller. Varmtvannsbereder med kapasitet på 167 liter fra 2021. Tilkoblet til strøm med stikkontakt. Boligen har et åpent lagt elektrisk anlegg og sikringsskap med porselenssikringer. brannstige fra 2. etasje. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er ikke observert brannslukker i boligen..

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering/tilbakefylling fra byggeår.
Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmurer. Grunnmurer er pusset over terreng.
Det er varierende terrengforhold rundt boligen.
Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	174 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

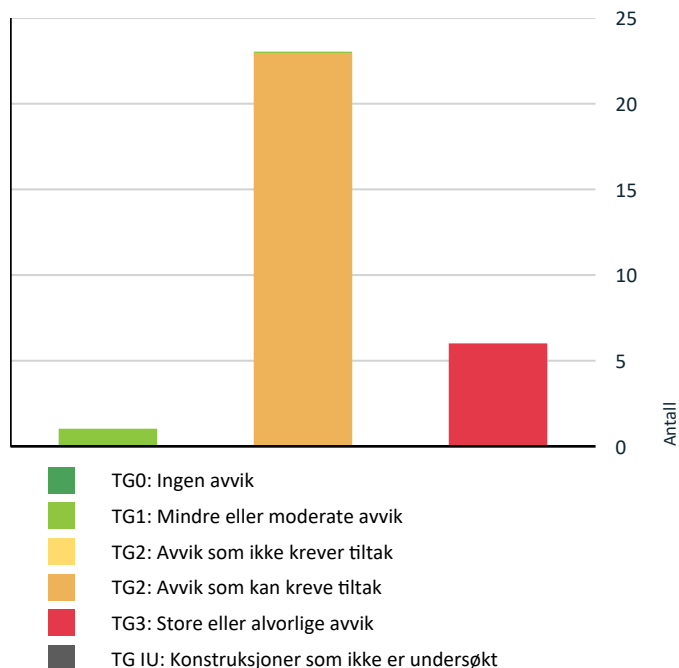
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

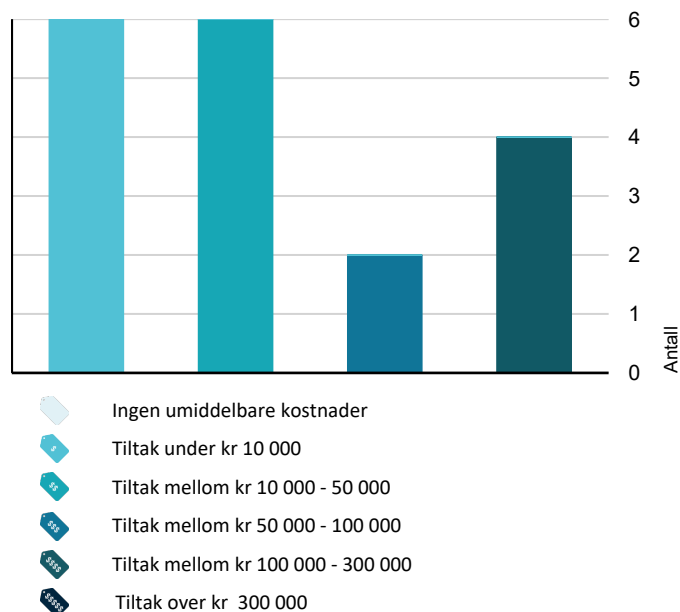
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 tomrestokk. 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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	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 > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1950

Standard

Normal boligstandard, men av eldre dato.

Vedlikehold

Boligen har et kraftig etterslep på vedlikehold.

Kommentar

Byggeår er anslått ut fra byggeskikk.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking med sementtakstein. Det er ukjent med undertak. Taktekkingen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid for taktekkingen er passert.

Det er generelt misfarging på overflater.

Kraftig mosevekst på tak mot vest og også mosevekst på taksid mot nord.

En takstein har løsnet og glidd ned på taksid mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Løsnet takstein på taksid mot nord.



Kraftig mosevekst på taksid mot nord.

Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Beslag rundt pipe gaper opp fra tak.
Det er mye avskaling av farge på beslag.
Frostspreng på nedløp på baksiden.
Isbordbeslag er stedvis løse.

Konsekvens/tiltak

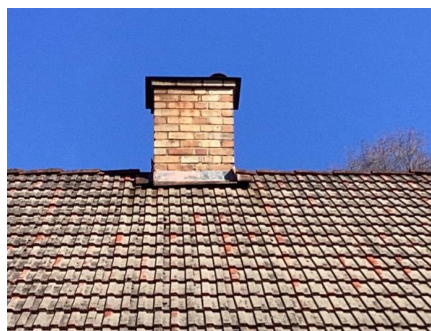
- Andre tiltak:

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekingen, det anbefales at dette gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avskaling på beslag.



Beslag rundt pipe gaper opp.



Eksempel på løse beslag.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk. Ukjent type isolering i vegger. Fasader er kledd med eternitplater. Det er ikke lufting bak kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eternit inneholder asbest og krever spesialbehandling ved håndtering.

Fasadekledning har mange skader rundt om på boligen. Eksempler på avvik:

Det er sprekker og skader på flere eternitplater.

Hjørnelister mangler flere steder.

Det er stedvis misfarging på fasader.

Det er slitasje, oppsprekking og avskaling av maling på vindusomramminger og vannbrett av tre.

Fasader har anslagsvis 20-30 skader.

Åpent i fasadekledning over entre etter tidligere infesting av takkonstruksjon, råte i gjenværende del av sperre.

Stor skade i fasadekledning til høyre for entredør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det totale skadeomfang i kombinasjon med at eternitplater i dag ikke er et tillat eller lovlig bygningsmateriale gjør at fasadekledninger anbefales skiftet i sin helhet. Som en synergieffekt bør det samtidig vurderes etterisolering av vegger.

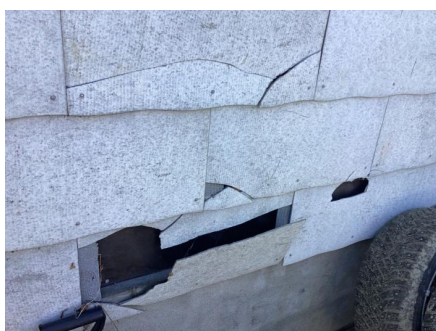
Tilstandsrapport



Hjørnelist mangler.



Eksempel på skade.



Eksempel på skade.



Eksempel på skade.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av stedsbygget sperretak. Kaldt loft som er isolert med flis og glassvatt, stedvis mangelfullt. Ventilering av loft med ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp og misfarging i takutstikk.

Slitasje og misfarging på vindskier.

Det er stedvis mangelfull isolering på loft.

Det er mørke felter på undertak ned mot isolasjon på loft, ser ut som råte på ett punkt. Dette bør undersøkes nærmere og det må forstås som at det er risiko for at det finnes råte på taktro.

Det er ventilasjonsrør av eternit på loft som ikke er isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler.

Kontroll av hele taktro ved utskifting av taktekingen.

Isolering eller utskifting av ventilasjonsrør på loft.

Ut fra omfang av isolering på loft så anbefales det å utføre etterisolering. Vær oppmerksom på at utførelse av etterisolering kan medføre behov for å også bedre ventilasjonskapasiteten på loftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mulig råte i taktro på loft.

Tilstandsrapport

Vinduer

I kjeller er det vinduer av tre med enkle glass og varerammer. 1. etasje har vinduer med isolerglass fra 1980-tallet og med enkle glass og varerammer på kjøkken. I 2. etasje er det vinduer med isolerglass av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med enkle glass og varerammer har slitasje og oppsprekking i kitt. Disse vinder har passert forventet brukstid og det må forventes luftlekkasjer fra denne type vinduer.

Det er knust glass på flere kjellervinduer.

Vinduer fra 1980-tallet er nær forventet brukstid og det er symptomer på punktert glass på stort stuevindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med enkle glass og varerammer og stort stuevindu er modne for utskifting.

Det må forventes behov for utskifting av øvrige vinduer fra 1980-tallet i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på tilstand.



Eksempel på tilstand.

Dører

Entredør av tre med isolerglass av nyere dato. Sekundærdør av tre med enkelt glass. To-fløyet verandadør av tre med innerdel og utedel med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sekundærdør: Slitasje på overflater. Vrider er løs og dørblad tar i karm. Dørblad tetter ikke helt mot karm. Noe svertesopp på innvendige overflater. Verandadør er fungerende, men tetter ikke helt. Det må påregnes luftlekkasjer fra denne type dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sekundærdør og verandadør er ut fra alder og tilstand modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje på sekundærdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør er fundamentert og bygget med vanger og gulv av betong. Rekkverk og takovebygg av tre. Tak tekket med plater av plast.

Tilstandsrapport

Veranda mot nord: Veranda er punktfundamentert med pilarer av tre ned i bakken. Ukjent med frostsikring av fundamentering. Veranda er bygget i trekonstruksjoner. Trapp med rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Veranda mot sør: Det er generelt misfarging på overflater. Det er flere hull i taktekking. Sprekk i overgang gulv og trapp. Høyde på rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav. Det er svertesopp på undersiden av takkonstruksjon. Sprekk i fundament. Begynnende råte i noe av rekkverkskledningen.

Veranda mot sør: Misfarging og slitasje på overflater. Noen mindre skjevheter. Høyde på rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Veranda mot sør: Ut fra antall avvik bør det vurderes om det er hensiktsmessig med riving og bygging av ny veranda fr et helhetligresultat.

Veranda mot sør: Vedlikehold av overflater.



Sprekk i fundament på veranda mot sør.



Eksempel på sprekk i gulv.

Utvendige trapper

Trapp av betong til sekundærinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er skjevhet på trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Oppretting av trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater bestående av blant annet gulvbelegg, lakkert tregulv og laminat på gulv, tapet og tynnpanel på vegger og trepanel og malte plater i himlinger. Enklere overflater på bodrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

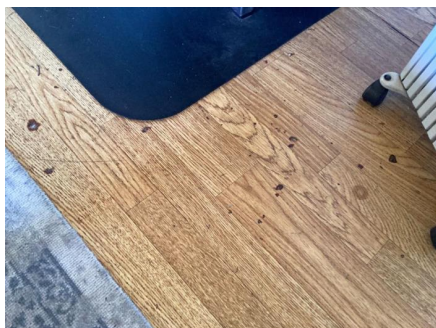
Overflater i boligen har generelt slitasje og misfarging. Eksempler er:
Stort omfang av slitasje og misfarging på overflater på bodrom.
Kraftig misfarging på gulv i stue (under gulvteppe).
Svimerker på gulv ved vedovn.
Gulvbelegg løsner i skjøter.
Gulv er stedvis lagt inntil gulvlister og ikke inn under.
Gulvbelegg i trapperom er løst fra underlag og bølger seg.
Misfarging på loftsluke og i himling rundt luke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De fleste overflater er modne for oppussing.

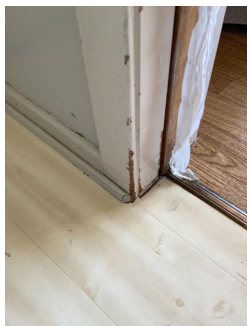
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Svimerker på gulv ved vedovn.



Slitasje og gulvbelegg som slipper i skjøt.



Eksempel på bruksmerker.



Eksempel på gulvbelegg som bølger seg.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje av betong. Mellom 1.- og 2. etasje er det bjelkelag av tre. Det er ukjent med isolering av konstruksjonene. Det er ikke målt høydeavvik på gulv i kontrollerte områder på over 10 mm. Kjeller er ikke kontrollert. Det er noen steder knirk i gulv.



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales på generelt grunnlag at det utføres radonmålinger i samtlige boliger i Norge. I tillegg stiller Strålevernforskriften krav om at radonnivået ikke skal overstige 200 Bq/m³ i boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, det vil si for eksempel i utleieleiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Sotluke er skiftet på ett tidspunkt. Vedovn i stue av eldre dato med malt brannmur og metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Noen avskalinger på pipe ved røykrør.

Pipe er ikke påført murpuss på loft, dette kan medføre avvik ved et eventuelt branntilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at det påføres murpuss på pipe på loft eller renoverer pipe med røykrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Noe avskaling rundt røykrør.

Rom Under Terreng

Råkjeller med betonggulv, pussede vegger og betong i himlinger. Enkle og grove overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til fuktpåkjenninger flere steder i form av mørke områder og saltutslag.

Det er opplyst at det forekommer vanninntrenging i kjeller.

Det er råte på stedsbyggede hyller.

Kjeller har et fuktig klima og det er noe kjellerlukt/mugglukt.

Kjeller anbefales ikke benyttet til annet enn enkel lagring av gjenstander som kan tåle ett fuktig klima.

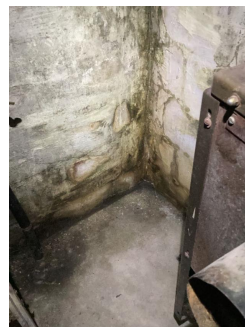
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra dagens bruk av kjelleren.



Eksempel på saltutslag på vegg.



Eksempel på område med fuktpåkjenninger.

Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre uten rekkverk. Trapp til 2. etasje av tre med rekkverk mot rommet og håndløper på vegg. Gulvbelegg i trinn på trapp til 2. etasje,

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Kjellertrapp: Det er ikke rekkverk i trapp.

Trapp til 2. etasje: Det er ikke håndløper på vegg i nederste del av trapp. Åpninger i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Trappenesiser begynner å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav, men det anbefales etablering av rekkverk på kjellertrapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller.



Trapp til 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Det er ingen dører i kjeller. Dører hovedsakelig av tre med finerfronter, skyvedør mellom stue og kjøkken. Glass i dør mellom kjøkken og trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har slitasje og bruksmerker.

Skyvedør går veldig tregt.

Noen dører tar i mellom karm og dørblad.

Noen dører har løse vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater, justering/tilpasning utskifting av vridere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Gulvbelegg på gulv med oppbrett på vegger, trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant og toalett. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det er varierende fallforhold på gulv, stedvis flatt. Sluk av plast med klemring.

Vurdering av avvik:

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

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. Eksempler på avvik:

Forventet brukstid for våtrom er passert.

Innredninger har passert forventet brukstid.

Det er ikke membran på vegger i våtsoner.

Det er ikke tilfredsstillende fallforhold på gulv.

Gulvbelegg løsner fra underlag noen steder.

Konsekvens/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 planer for boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde av sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke bygget som et helhetlig våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre dato med malte slette overflater, laminerte benkeplater og vask med sidefelt i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Benkeplater er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på fronter.

Det mangler frontpanel ved servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen fungerer slik den er, men estetisk sett er det behov for renovering eller utskifting.



Frontpanel mangler ved vask.



Eksempel på slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator er skiftet på ett tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vanninntak med måler og stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det kondenserer på vanninntak, evt. lekkasjer kan ikke skilles ut.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Avløpsrør av soil. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Stakeluke er tapet fast.

Det er stedvis tapet rundt avløpsrør, ukjent årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

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



Luke for stakepunkt er tapet fast.



Det er tapet rundt avløpsrør.

Ventilasjon

Det er ingen ventilering i kjeller. I 1. etasje er det ventilering i via vindusventil i stue og veggventil på kjøkken. I tillegg er det luker på pipe, men disse er malt over. I 2. etasje er det kun veggventil i pipe på ett soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

I tillegg bør det etableres ventilering fra kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre VVS-installasjoner

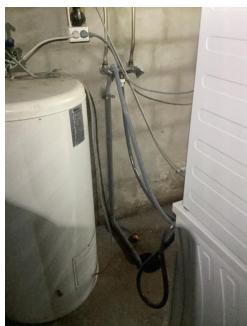
Sluk i gulv og vannkraner på vegg i ett rom i kjeller.

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.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på 167 liter fra 2021. Tilkoblet til strøm med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har et åpent lagt elektrisk anlegg.

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?

Ukjent

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?

Ja

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

Ja

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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?

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt el-kontroll av det elektriske anlegget. Det ble under kontrollen avdekket et større antall avvik og rapporten konkluderer med at det meste av det elektriske anlegget bør skiftes ut. For nærmere beskrivelser henvises det til el-kontrollen i sin helhet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

brannstige fra 2. etasje. Det er ikke brannvarsler i kjeller. Det er brannvarsler i 1.- og 2. etasje. Det er ikke observert brannslukker i boligen..

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

Ja

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

Nei

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Drenering/tilbakefylling fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er opplyst at det hender at det kommer vann inn i kjeller i hjørne mot nord-øst.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

For utbedring av forholdet må det etableres ny drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Fundamentering med støpt plate på mark og grunnmur. Grunnmur er pusset over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mindre avskalinger på overflater.

Sprekk i grunnmur ved sekundærinngang.

Stedvis sprekker på innsiden av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig sprekk i grunnmur.



Eksempel på innvendig sprekk i grunnmur.

Terrengforhold

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

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.

Det anbefales etablert fall på terreng bort fra bygget rundt det hele i forbindelse med drenerende arbeider.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard på bygg.

Vedlikehold

Bygget har kraftig etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Bygget er fundamentert med ringmur av lettklinker. Gulvkonstruksjon av tre. Vegger av reisverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med tømmermannskledning og tak er tekket med papp. Innvendig er det tregulv og ellers åpne konstruksjoner. Kraftig etterslep på vedlikehold. Takpapp som har begynt å blåse av råteskader flere steder er eksempler.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Kjøkken, Entré, Stue, Bod, Bad, Gang, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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 1 700 000

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

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Enebolig med en sentral beliggenhet, men et betydelig etterslep på vedlikehold og behov for omfattende vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. 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:

Snorres veg 15, bygget i 1962, 105 m², solgt i 2022 for kr 1.125.000,-

Reiargutua 11, bygget i 1955, 127 m², solgt i 2022 for kr 1.300.000,-

Meierivegen 17, bygget i 1960, 139 m², solgt i 2023 for kr 1.150.000,-

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 420 000
------------------------------------	------------	------------------

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
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

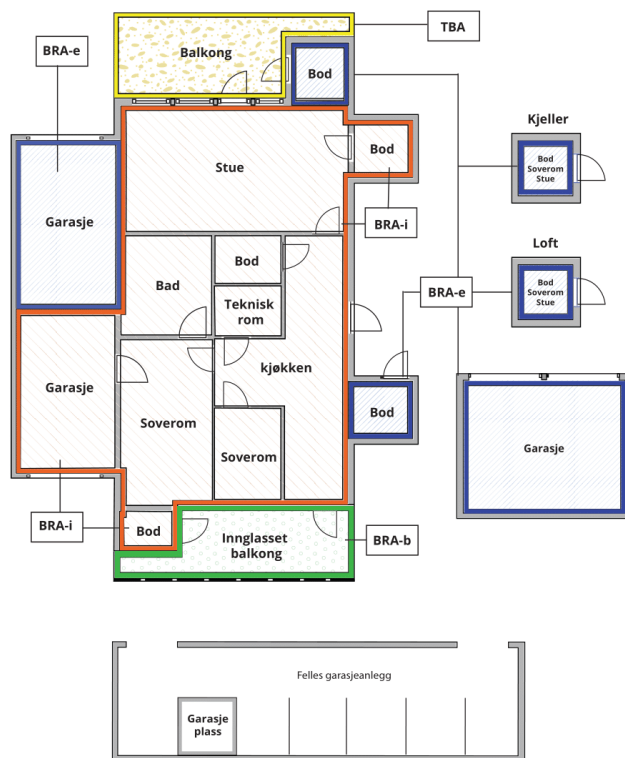
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	49			49		7	56
1. etasje	60			60	8		60
2. etasje	43			43			43
SUM	152				8	7	159
SUM BRA	152						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom og 4x kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken , Entré , Trapperom , Stue , Bod		
2. etasje	Bad , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Åpent areal er anslått.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		22		22			22
SUM		22					22
SUM BRA	22						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av arealet har en himlingshøyde på under 1,9 meter, men hele arealet er medtatt i oversikten.

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:

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	102	50
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Anders Austad	Takstingeniør
	Turid Holmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3417 GRUE	15	90		0	1188.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snorres veg 7

Hjemmelshaver

Holmen Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Kirkenær, nord for Kirkenær sentrum. Omgivelsene består i hovedsak av småhusbebyggelse og noe næring og institusjon. Til Kirkenær sentrum er det ca. 500 meter.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Snorres veg.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Jordbakke i innkjøring. For øvrig hovedsakelig plen/mose rundt boligen. Beplantning med trær, busker og hekker.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2011	Annet

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NC2110>

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