

Tilstandsrapport

📍 Texas 49, 2438 GRAVBERGET

📖 VÅLER kommune

gnr. 86, bnr. 66

Areal (BRA): Enebolig 220 m², Garasje 75 m²



Befaringsdato: 18.07.2023

Rapportdato: 15.08.2023

Oppdragsnr.: 20580-1413

Referansenummer: BV1248

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS



ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av

Norsk takst

Gyldig rapport
15.08.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har tre ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag, firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap.

Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, skjønssaker og skadetaksering.

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



Rapportansvarlig

Anders Austad

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takpater av metall, sannsynligvis fra byggeår. Ukjent undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med flis. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overliggere som er tettet med lusing på kontrollpunkt.

Stedsbygget sperretak. Koror uten ventilering. Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass, noe vinduer med enkle glass. Vinduer med isolerglass fra 1980, 1983, 1984, 1988 og 2002. De fleste er fra 1980-tallet.

Entredører av tre med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass. Dører til boder av tre.

Veranda med grunnmur og gulv støpt av betong. Rekkverk, takoverbygg og levegg av tre. Enkel trapp uten rekkverk

To stk. takoverbyggede verandaer ved entreer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med gulvbelegg og laminat på gulv, tynnpanel og trepanel på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent med isolering.

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Eldre vedovn i kjeller. Vedovn av eldre dato i stue med metallplate på gulv. Eldre vedovn i 2. etasje på en del.

I kjeller er det betonggulv, vegger av pusset tresonitt og trepanel i himlinger.

Kryperom uten adkomst under boder ved inngangspartier og under halve boligen.

Trapper til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapper til 2. etasje av tre med vegger på begge sider, håndløper på en side.

Innvendige dører har slette fronter. Dørblad på de fleste dører i 1. etasje er fjernet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Innredet med åpen dusjløsning, toalett og servant. Naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med panelovn. Sluk av jern.

Bad 2

Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning, toalett og servant. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av jern.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken som benyttes som vaskerom
Enkel eldre kjøkkeninnredning. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i daglig bruk

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vanninntak og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber. Avløpsrør av soil. Stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Utslagsvask og vannkran på vegg i kjeller, vann renner ned på gulv til stålsluk. Vannpumpe av ukjent alder. Trykktank fra 1993.

Eldre varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter. Koblet til strøm med fast punkt. Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2016. Siste service i 2020.

Åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedsikring og jordfeilsautomater.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og tilbakefylling fra byggeår.

Fundamentering med støpte plater og fundamenter av betong. Grunnmur av betong og betong med tresonitt.

Stedvis fall på terreng mot bygget.

Stikkledninger av eldre dato, eksakt alder er ikke kjent.

Privat kloakkanlegg av eldre dato. Løsning er ikke kjent. Det er opplyst at løsning deles med naboeiendom.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	40	0	40
1. etasje	108	87	21
2. etasje	72	72	0
Sum	220	159	61
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	75	0	75
Sum	75	0	75

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

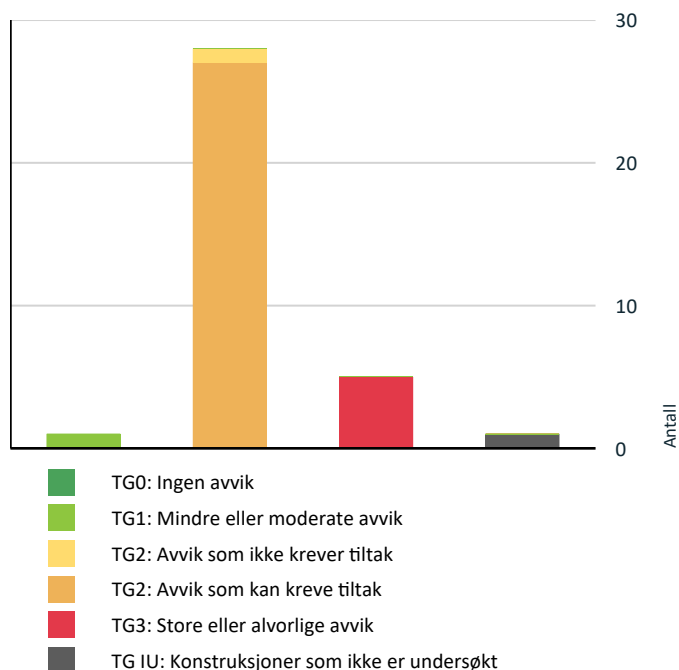
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

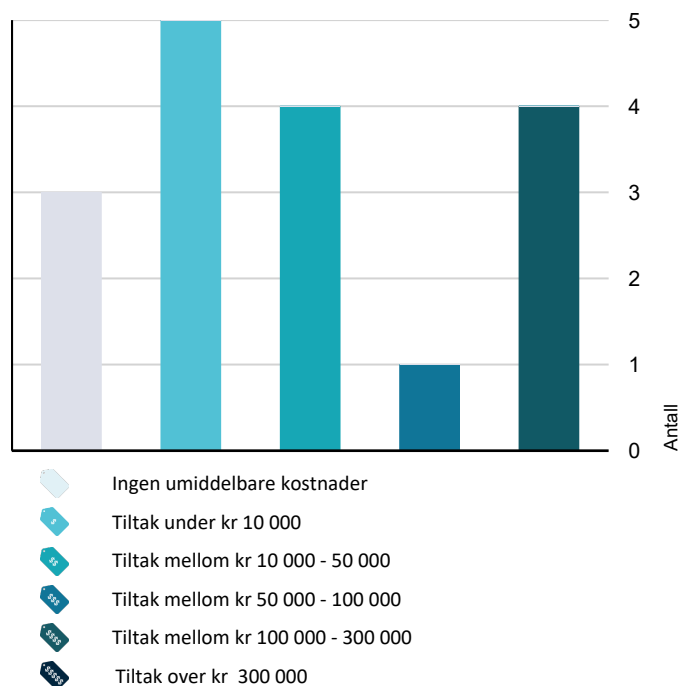
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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. Loft er ikke befart. 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



Innwendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Våtrom > Generell > Bad 2

[Gå til side](#)

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

Eksempler på avvik:

Det renner fra sistene på toalett.

Gulvbelegg løsner fra underlag.

Det er ikke benyttet silikon i skjøter og overganger på baderomsplater.

Det er ikke tett tilslutning mellom sluk og gulvbelegg.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad 1

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Eksempler på avvik:

Det er sprekk i en gulvflis.

Sokkelflis i dusj er malt, dette skaler av.

Det er bom i fliser.

Det er fuktskade på veggplate, dekket med tape.

Det er ikke tegn til membran.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det drypper fra rørskjøter.

Det er korrosjon på rørskjøter.

Det drypper fra mange rørskjøter, over halvparten.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Misfarginger på pipebeslag.

Det er frostspreng på de fleste taknedløp.

Råte og slitasje på vannbrett mellom husvegg og tak over boder.

Lekkasje fra enden på takrenne ved veranda.

Stedvis avskaling på beslag.

Deformasjon på takrenne på entresiden.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er pløser i maling på boder.

Stedvis oppsprekking i kledningsbord.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loft er ikke inspisert da det ikke er loftsluke med stige.

Det er fuglereir i takutstikk i mønespisser på begge sider.

Slitasje på vindski mot innkjøring, mulig råte.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra 1080-tallet nærmer seg forventet brukstid.

Vinduer med enkle glass har slitasje og avskaling av kitt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører nærmer seg forventet brukstid.

Dører har falming og slitasje.

Boddører tar i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Avskaling av maling på grunnmur.

Slitasje på trapp.

Noen sprekker og avskaling på gulv.

Stedvis lokal avskaling av maling på treverk.

Det er ikke rekkverk på trapper.

Slitasje på overflater på verandaer ved entre.

Skade på en trapp ved entre.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eksempler på avvik er:

Riper og merker på gulvbelegg.

Malingsøl på gulv.

Misfarging på gulv etter ildsted.

Det mangler stedvis listverk.

Det er påbegynt tetting av dør.

Gulvbelegg løsner stedvis i skjøter.

Skade på gulvbelegg på ett soverom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

Noe avskaling på brannmur.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkle og grove overflater.

Det er tegn til fuktpåkjenninger i form av misfarginger og saltutslag.

Det er flere sprekker i vegger.

Det er fuktinnhold i treverk i himlinger på opp til 25 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader kan oppstå.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører i kjeller er ikke vurdert.

Flere dører tar i karm.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 2

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad 1

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken 1

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitasje og misfarging på fronter.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken 1

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Testet OK.

Halvparten av forventet brukstid er passert.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er slitasje på overflater.

Rommet benyttes som vaskerom, men er ikke bygget som våtrom.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken 2

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangelfull ventilering i kjeller.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmepumpe er på ca. halvparten av forventet brukstid.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedsikring og jordfeilsautomater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellertrapper: Det er ikke håndløper på vegg.

Åpninger mellom trinn og i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater.

Trapper til 2. etasje har kun håndløper på en side.



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1958

Standard
Normal boligstandard, hovedsakelig av eldre dato.

Vedlikehold
Det er etterslep på vedlikehold og behov for oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

Skiftet innmat i sikringsskap.

Pusset opp overflater på kjøkken og stue.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking med takpater av metall, sannsynligvis fra byggeår. Ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.



Råte i vannbrett.



Slitasje på vannbrett.

Vurdering av avvik:

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

Misfarginger på pipebeslag.

Det er frostspreng på de fleste taknedløp.

Råte og slitasje på vannbrett mellom husvegg og tak over boder.

Lekkasje fra enden på takrenne ved veranda.

Stedvis avskaling på beslag.

Deformasjon på takrenne på entresiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskiftning av takrenner og beslag sammen med taktekkingen.

Utskiftning av vannbrett med råte.

Kostand medtatt under takpunkt.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Vegger av bindingsverk. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med flis. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overliggere som er tett med lusing på kontrollpunkt.



Eksempel på pløs i maling.



Eksempel på sprekk i kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pløser i maling på boder.
Stedvis oppsprekking i kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og utskifting av lokale kledningsbord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Stedsbygget sperretek. Korer uten ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loft er ikke innsisert da det ikke er loftsluke med stige.
Det er fuglereir i takutstikk i mønespisser på begge sider.
Slitasje på vindski mot innkjøring, mulig råte.

Inspeksjon av loft.

Vedlikehold/utskifting av vinds skier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass, noe vinduer med enkle glass. Vinduer med isolerglass fra 1980, 1983, 1984, 1988 og 2002. De fleste er fra 1980-tallet.



Eksempel på slitasje.



Eksempel på slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1980-tallet nærmer seg forventet brukstid.
Vinduer med enkle glass har slitasje og avskaling av kitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med enkle glass anses ut fra alder og tilstand å være modne for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Entredører av tre med isolerglass. Verandadør av tre med isolerglass.
Dører til boder av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører nærmer seg forventet brukstid.
Dører har falming og slitasje.
Boddører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater.
Justering/tilpasning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda med grunnmur og gulv støpt av betong. Rekkverk, takoverbygg og levgg av tre. Enkel trapp uten rekkverk
To stk. takoverbyggede verandaer ved entreer.



Eksempel på slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Avskaling av maling på grunnmur.
Slitasje på trapp.
Noen sprekker og avskaling på gulv.
Stedvis lokal avskaling av maling på treverk.
Det er ikke rekkverk på trapper.
Slitasje på overflater på verandaer ved entre.
Skade på en trapp ved entre.

Vedlikehold og reparasjon av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Overflater med gulvbelegg og laminat på gulv, tynnpanel og trepanel på vegger og takessplater og trepanel i himlinger.



Påbegynt tetting av dør.



Skade på gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksempler på avvik er:
Riper og merker på gulvbelegg.
Malingsøl på gulv.
Misfarging på gulv etter ildsted.
Det mangler stedvis listverk.
Det er påbegynt tetting av dør.
Gulvbelegg løsner stedvis i skjøter.
Skade på gulvbelegg på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere overflater er modne for oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent med isolering.

Vurdering av avvik:

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

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.

Radon

! TG 2

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

Pipe og ildsted

! TG 2

Pipe av tegl med sotluke i kjeller. Eldre vedovn i kjeller. Vedovn av eldre dato i stue med metallplate på gulv. Eldre vedovn i 2. etasje på en del.

Vurdering av avvik:

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

Noe avskaling på brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Vedlikehold av overflater på brannmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Betonggulv, vegger av pusset tresnitt og trepanel i himlinger.



Eksempel på saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkle og grove overflater.

Det er tegn til fuktpåkjenninger i form av misfarginger og saltutslag.

Det er flere sprekker i vegger.

Det er fuktinnhold i treverk i himlinger på opp til 25 vektprosent.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med ventileringen slik at fuktinnholdet i treverket synker til under 20 vektprosent.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

! TG IU

Kryperom uten adkomst under boder ved inngangspartier og under halve boligen.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Trapper til kjeller av tre med rekkverk mot rommet. Trapper til 2. etasje av tre med vegger på begge sider, håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapper: Det er ikke håndløper på vegg. Åpninger mellom trinn og i rekkverk er større enn hva dagens krav tillater. Trapper til 2. etasje har kun håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering iht. dagens krav.

Innvendige dører

TG 2

Dører har slette fronter. Dørblad på de fleste dører i 1. etasje er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører i kjeller er ikke vurdert.
Flere dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering/tilpasning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2

Generell

TG 3

Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og trepanel i himling. Rommet er innredet med åpen dusjløsning, toalett og servant. Naturlig ventilering fra rommet. Sluk av jern.



Vurdering av avvik:

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

Eksempler på avvik:

Det renner fra sistene på toalett.

Gulvbelegg løsner fra underlag.

Det er ikke benyttet silikon i skjøter og overganger på baderomsplater.

Det er ikke tett tilslutning mellom sluk og gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 1

Generell

! TG 3

Fliser på gulv med sokkelflis opp på vegg, baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Innredet med åpen dusjløsning, toalett og servant. Naturlig ventilering fra rommet. Oppvarming med panelovn. Sluk av jern.



Vurdering av avvik:

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

Eksempler på avvik:

- Det er sprekke i en gulvflis.
- Sokkelflis i dusj er malt, dette skaler av.
- Det er bom i fliser.
- Det er fuktskade på veggplate, dekket med tape.
- Det er ikke tegn til membran.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate og vask i rustfritt stål. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje og misfarging på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Testet OK.

Halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

! TG 2

Enkel eldre kjøkkeninnredning.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på overflater.

Rommet benyttes som vaskerom, men er ikke bygget som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ut fra hvilken bruk som ønskes av rommet.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Vanninntak og stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber.



Eksempel på skjøter med drypplekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er korrosjon på rørskjøter.

Det drypper fra mange rørskjøter, over halvparten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannrør er modne fr utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av soil. Stakepunkt i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull ventilering i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av ventilering i kjeller.

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Utslagsvask og vannkran på vegg i kjeller, vann renner ned på gulv til stålsluk. Vannpumpe av ukjent alder. Trykktank fra 1993.

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

TG 2

Eldre varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 120 liter. Koblet til strøm med fast punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

TG 2

Panasonic luft til luft varmepumpe fra 2016. Siste service i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe er på ca. halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for service.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap med hovedsikring og jordfeilsautomater.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

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

en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Drenering og tilbakefylling fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Fundamentering med støpte plater og fundamenter av betong.
Grunnmurer av betong og betong med tresonitt.



Eksempel på utvendig sprekk.



Eksempel på innvendig sprekk.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Oppsprekking grunnmur på bod.

Stedvis avskaling av maling.

Stedvis mindre sprekker på grunnmuren, mindre oppsprekninger flere steder.

Flere sprekker i grunnmur innvendig, både horisontalt og vertikalt/skrått.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsegling av sprekker og vedlikehold av overflater.

Terrengforhold

! TG 3

Stedvis fall på terreng mot bygget.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Stikkledninger av eldre dato, eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

! TG 2

Privat kloakkanlegg av eldre dato. Løsning er ikke kjent. Det er opplyst at løsning deles med naboeiendom.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Fundamentert med støpt plate på mark og ringmurer av lettklinkerblokker. Videre oppført med vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av stedsbygget sperretak.

Fasader er kledd med tømmermannspanel og takteking med takplater av metall. Innvendige overflater med grovt støpte gulv og ellers åpne konstruksjoner. Innlagt strøm. Tre porter hvorav en elektrisk. Vannpumpe i garasje med vannledning i fra egen kilde for vann til utebruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	40	0	40		Inndelt i flere kjellerrom
1. etasje	108	87	21	Kjøkken 1, Kjøkken 2, Entré 1, Entré 2, Gang 1, Gang 2, Trapperom 1, Trapperom 2, Stue	Bod 1, Bod 2
2. etasje	72	72	0	Bad 1, Bad 2, Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Sum	220	159	61		

Kommentar

Areal etter oppmåling.

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?

Kommentar: Utskifting av innmat i sikringsskap.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	75	0	75		Garasje , Vedskjul
Sum	75	0	75		

Kommentar

Areal etter oppmåling.

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 tak høyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2023	Anders Austad	Takstingeniør
	Nils Petter Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	86	66		0	1512.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Texas 49

Hjemmelshaver

Olsen Nils Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gravberget. Omgivelsene består i hovedsak av skogsarealer og spredt bebyggelse. Til Våler, som er kommunesentrum, er det ca. 37 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via private grusveier som går over andre eiendommer. Det er ukjent om det foreligger vegretter.

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn på annen tomt. Det er tinglyst vannrett i eiendommens grunnboksblad, avtalens innhold fremkommer ikke.

Tilknytning avløp

Privat avløp som deles sammen med naboeiendom. Det fremkommer ikke at det er tinglyst avtale vedrørende dette.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Gruset innkjøring og biloppstillingsplass. For øvrig hovedsakelig gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Tomten deles i to av adkomstsvei til annen eiendom.

Garasjebygg ligger delvis på utsiden av avmerket tomteareal.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BV1248>

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