

Tilstandsrapport



Enebolig



Gravbergsvegen 4249, 2438 GRAVBERGET



VÅLER kommune



gnr. 86, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 15.03.2024

Rapportdato: 25.03.2024

Oppdragsnr.: 20580-1538

Referansenummer: IB5068

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med takplater av metall. Ukjent med undertak. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vegger er oppført av bindingsverk. Vegger har isolering fra byggeår. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull. Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og tetting med lusing på kontrollpunkt.

Takkonstruksjon av takstoler. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull, men dette er ikke verifisert. Ukjent med ventiler.

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Vinduer i sokkeletasje fra 1979 og eldre. Vinduer i 1. etasje er hovedsakelig av eldre dato som 1987, 1989 og 1994. Det finnes også ett vindu fra 2005 og to vinduer av nyere dato med ukjent e produksjonsår.

Entredør av tre med isolerglass. Dør i kjellerinngang av tre med glass. Vippeport av tre til garasje. Verandadør av tre med isolerglass fra slutten av 80 tallet.

Veranda er fundamentert med pilarer av tre og mur/betong. Videre bygget i tre- og betongkonstruksjoner, delvis i malt utførelse.

Adkomst til veranda med trapp av smijern.

Veranda med betongpilarer har støpt dekke av betong, det er lagt fliser på gulv. Veranda er hovedsakelig takoverbygget og har tett trepanel i himling. På en del under tak er det montert glass mellom rekkverk og tak.

Kjellerinngang med vegger og trapp av mur/betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger. Etasjeskiller av betong, ukjent med isolering. Det er kontrollert for høydeavvik i gang uten at det ble registrert avvik på over 10 mm.

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller på fyrrom. Vedovn i stue med metallplate på gulv.

Kjellerstue og gang har oppforet gulv med laminat. Ukjent oppbygging av gulvkonstruksjonen. På vegger er det trepanel og i himlinger er det takessplater. Disse rommene har utforede vegger mot terreng. Øvrige deler med enkle og grove overflater bestående i hovedsak av betonggulv, malte murvegger og betonghimling. Sluk i gulv i garasje og vaskekjeller.

Trapp til kjeller av tre med håndløper på en side. Dører i kjeller av tre i ulike utførelser. Dører av tre med speilfronter i 1. etasje, skyvedør til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra 1980. Baderomsplater på vegger og takessplater i himling. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100 i målt området. Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran med baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Dusjkabinett og servantinnredning. Mekanisk avtrekk, tilluft under dør. Spalte for tilluft er for liten ut fra dagens krav, men normalt på utførelsestidspunktet.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

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

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett. Oppvarming med elektrisk panelovn. Naturlig ventilering fra rommet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato. Avløpsrør av plast. Stakepunkt i garasje. Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler. Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2018. Trykktank fra 99. Vannpumpe av eldre dato. Enkelt opplegg til vaskemaskin med vannkran og avløp. Varmtvannsbereder av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter. Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med hovedsakelig porselensikringer, noen automater. Brannvarsler i begge etasjer. Brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent alder og løsning for drenering, men er av eldre dato, Ukjent oppbygging av fundamentering og grunnmur. Det er varierende terrengforhold rundt boligen. Stikkledninger fra byggeår. Privat vann fra brønn på egen tomt. Det har blitt tatt jevnlig vannprøver inn ti for ca. 15 år siden. Det var ingen avvik på kvaliteten den gang. Privat kloakkanegg fra byggeår. Eksakt løsning er ikke kjent. Oljetank fra byggeår plassert under veranda ved entre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

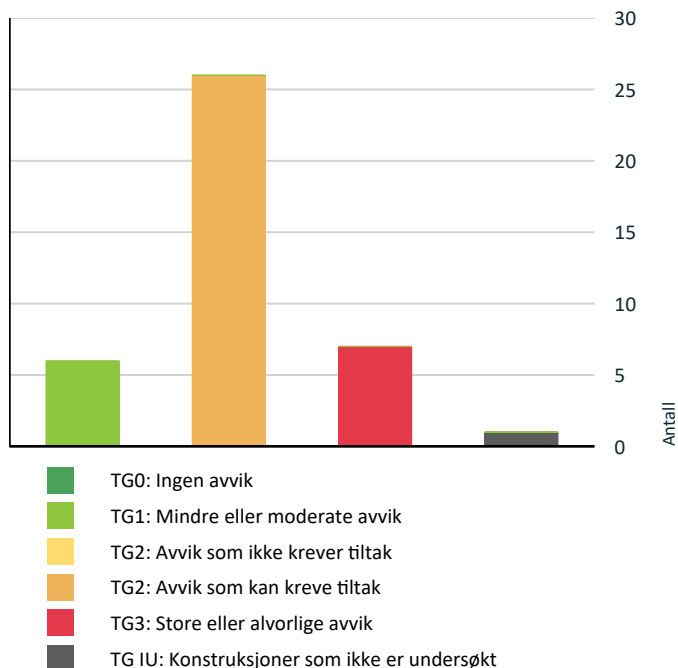
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

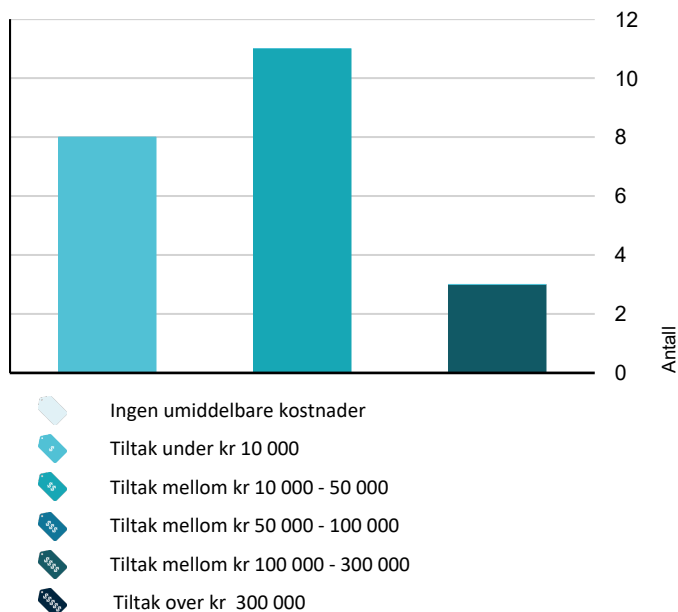
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolighuset ble befart innvendig og utvendig. Besiktigelser er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner utover beskrevet hulltaking. 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 > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



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 > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1969

Standard
Normal boligstandard, hovedsakelig av eldre dato.

Vedlikehold
Det er etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1980	Pusset opp bad, kjøkken og kjellerstue. Årstall er ca.
	Bygget takoverbygget veranda og lagt ny takteking en gang i perioden 1995 - 2000.
2004	Bygget veranda ved entre. Årstall er ca.

UTVENDIG

Takteking

Tak er dekket med takplater av metall. Ukjent med undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe.

Vurdering av avvik:

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

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

Misfarging og avskaling av maling på takrenner.

Det er noe avskaling av farge på pipebeslag.

Stedvis avskaling og misfarging på forkantbeslag.

Det er frostspreng på nedløp på baksiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på slitasje.

Veggkonstruksjon

Vegger er oppført av bindingsverk. Vegger har isolering fra byggeår.

Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull/steinull.

Fasader er kledd med tømmermannskledning. Det er lufting bak overligger og tetting med lusing på kontrollpunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er misfarging og noe svertesopp på fasader.

Hull fra hakkespett i fasade på veranda.

Det er stedvis oppsprekking nederst på kledningsbord.

På ett soverom er det hull tvers gjennom veggen, nede ved gulv.

Det er råte i noen kledningsbord på gavlvegg mot veg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Komplett vedlikehold av fasader med rengjøring, behandling og utskifting av skadede kledningsbord.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på skade etter hakkespett.



Eksempel på råteskade.



Eksempel på utvendig slitasje.



Eksempel på utvendig slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av takstoler. Normal isoleringsmetode på byggetidspunktet var med mineralull, men dette er ikke verifisert. Ukjent med ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje, misfarging og stedvis råde på vindskier.

Misfarging og svertesopp i gesimser.

Slitasje og mulig råde nederst på isbord.

Loft er kun innsisert fra luke grunnet manglende adkomst da det var mye gjenstander på loft.

Det er tilsynelatende benyttet brukte trebord som taktro. Det er følgelig mye misfarging og stedvis fuktskjolder. Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av utvendige bygningsdeler og utskifting av råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ble ikke målt forhøyet fuktinnhold på loft.

Vinduer

Vinduer hovedsakelig av tre med isolerglass. Vinduer i sokkeletasje fra 1979 og eldre. Vinduer i 1. etasje er hovedsakelig av eldre dato som 1987, 1989 og 1994. Det finnes også ett vindu fra 2005 og to vinduer av nyere dato med ukjent e produksjonsår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra før 2000 har passert halvparten av forventet brukstid.

Vindu med blyglass har noen sprekker i glass. Det trekkes fra samme vindu.

Det er utvendig og innvendig slitasje på vinduer.

Et vindu er stengt fra utsiden og tapet igjen på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av overflater.

Reparasjon eller utskifting av vindu med blyglass,

Utskifting av vindu som er tett fra innside og utside.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på slitasje.



Et vindu er tapet igjen på innsiden.

! TG 2 Dører

Entredør av tre med isolerglass. Dør i kjellerinngang av tre med glass. Vippeport av tre til garasje. Verandadør av tre med isolerglass fra slutten av 80 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har passert halvparten av forventet brukstid og nærmer seg forventet brukstid. Utskiftninger må påregnes.

Entredør: Dørblad henger noe. Falming og slitasje på overflater.

Kjellerinngang: Utvendig slitasje og avskaling av maling. Dørblad tar i karm.

Vippeport: Port lukker ikke helt. Det er utvendig slitasje. Det er fare for råde nederst på port. Det er noen mindre skader på portomramming.

Verandadør: Slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

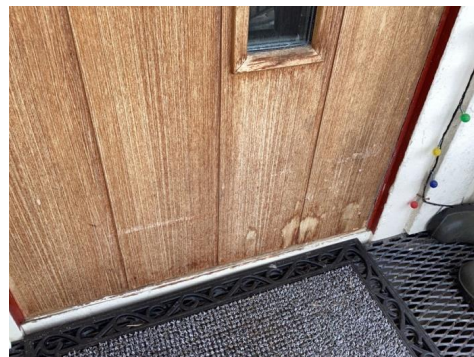
Entredør: Justering av dør og vedlikehold av overflater.

Kjellerinngang: Justering av dør og vedlikehold av overflater.

Vippeport: Port anses som moden for utskifting. Hvis ikke må det påregnes vedlikehold og reparasjoner.

Verandadør: Vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Entredør.



Dør til sokkeletasje.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er fundamentert med pilarer av tre og mur/betong. Videre bygget i tre- og betongkonstruksjoner, delvis i malt utførelse. Adkomst til veranda med trapp av smijern. Veranda med betongpilarer har støpt dekke av betong, det er lagt fliser på gulv. Veranda er hovedsakelig takoverbygget og har tett trepanel i himling. På en del under tak er det montert glass mellom rekkverk og tak.

Vurdering av avvik:

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

Eksempler på avvik: Overflater har generelt misfarging og slitasje.

Det er flere råteskader på toppbord på rekkverk.

Nederste kledningsbord går ned i bakken, kan være råde på disse kledningsbord.

Det er stedvis kraftig skjevhet på del av betong.

Stort omfang av svertesopp på overflater.

Det er stedvis begynnende råde og råteskader på kantbjelke, omfang beskrives ikke, det er tatt stikkprøver.

Stedvis råde på vindusfelter.

Misfarging og mosevekst i fuger på fliser og noen sprekker i fliser.

Stedvis bom i fliser.

Det er løs innfesting på rekkverk og råde på noen rekkverksstolper.

Råde i søyle.

Konsekvens/tiltak

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

Helhetlig kontroll og renovering av veranda.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på røte i toppbord.



Eksempel på slitasje.

! TG 3 Utvendige trapper

Kjellerinngang med vegger og trapp av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er avskaling på murer.
Mye mosevekst på overflater.
Det er noen sprekker i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rengjøring og vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater hovedsakelig med gulvbelegg og laminat på gulv, trepanel og tapet på vegger og takessplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen var møblert på befaring.

Det er stedvis merker og bruksslitasje.

Det er plassert garderobeskap mot yttervegg, dette kan medføre risiko for skjulte fuktskader grunnet kondens.

Det er hull tvers gjennom yttervegg på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av enkelte overflater og utbedring av hull gjennom vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong, ukjent med isolering. Det er kontrollert for høydeavvik i gang uten at det ble registrert avvik på over 10 mm.

! TG 2 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.

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av elementer med sotluke i kjeller. Vedovn i kjeller på fyrrom. Vedovn i stue med metallplate på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ildsteder har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke kjent med behov for tiltak.

Tilstandsrapport

! TG 2 Rom Under Terreng

Kjellerstue og gang har oppført gulv med laminat. Ukjent oppbygging av gulvkonstruksjonen. På vegger er det trepanel og i himlinger er det takessplater. Disse rommene har utforede vegger mot terreng. Øvrige deler med enkle og grove overflater bestående i hovedsak av betonggulv, malte murvegger og betonghimling. Sluk i gulv i garasje og vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Gang og kjellerstue har helhetlige overflater med normal slitasje. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet veggkonstruksjon i kjellerstue. Det ble målt et fuktinnhold på over 20 vektprosent, fuktinnhold på over 20 vektprosent medfører fare for at sopp- og råteskader oppstår.

Det er råteskade i gulvkonstruksjon i og rundt luke i gulv i kjellerstue. Det er flere steder tegn til fuktpåkjenninger og avskaling av maling på øvrige overflater.

Stedvis sprekker i betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Reparasjon av råteskade i gulv.

Det er ikke hensiktsmessig med oppussing av øvrige overflater da gjeldende fuktpåkjenninger vil medføre at avskalinger på nytt oppstår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i gulv ved luke.



Eksempel på avskaling på murvegger.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller av tre med håndløper på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige dører

Dører i kjeller av tre i ulike utførelser. Dører av tre med speilfronter i 1. etasje, skyvedør til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: Flere dører har misfarging og slitasje. Noen dørblad tar i karm. 1. etasje: Skyvedør er ikke testet. Noen dører har bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater og justering/tilpasning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 1980.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skruehull i vegger.

Folie på takplater folder seg noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forsegle skruehull i veggplater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Fall på gulv på over 1:100 i målt området.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring i tilslutning til gulvbelegg. Membran med baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rommet har passert forventet brukstid for våtrom.

Det er glipper i plateskjøter.

Det er utett rundt gjennomføringer i gulv.

Gulvbelegg løsner fra underlag i oppbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ut fra alder og avvik bør det planlegges med renovering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk med klemring.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredninger har passert forventet brukstid.

Det er gulning og krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.



Det er gulning og krakelering i servant.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør. Spalte for tilluft er for liten ut fra dagens krav, men normalt på utførelsestidspunktet.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og misfarging på fronter.

Lamell på benkeplate løsner stedvis.

Det er noen bruksmerker på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak ut fra funksjon.

Tilstandsrapport



Lamell har løsnet fra benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.
Testet OK.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett. Oppvarming med elektrisk panelovn. Naturlig ventilering fra rommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe slitasje, tapet begynner noen steder å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Vanninntak med stoppekran i kjeller. Vannrør av kobber av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Løs kobling på utvendig vannkran.

Det er korrosjon i koblinger og stedvis drypplekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs kobling på utvendig kran.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stakepunkt i garasje.

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

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med vegg- og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Ett soverom har ikke ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Etablering av ventilering på soverom som ikke har dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Trykktank fra 99. Vannpumpe av eldre dato. Enkelt opplegg til vaskemaskin med vannkran og avløp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2018.

! TG 3 Varmesentral

Sentral fyr for olje og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på skader/lekkasjer på anlegget som krever umiddelbare tiltak.

Sentralfyr er ikke benyttet på flere år. Ved siste bruk rant det vann ut på gulv fra sentralen.

Konsekvens/tiltak

- Det må utføres tiltak på anlegget av fagperson.

Dersom det ønskes å benytte anlegget må det gjennomføres kontroll og reparasjon av anlegget. Det er usikkert hva dette vil koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av nyere dato med kapasitet på ca. 200 liter. Koblet til strøm med fast punkt med bryter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bulk på berederen, ukjent årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke opplyst om sviktende funksjon og behov for tiltak.



Bulk på varmtvannsbereider.

! TG 2 Vannbåren varme

Vannrør av kobber og radiatorer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke benyttet på flere år og det er ukjent funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom anlegget skal tas i bruk må det utføres en helhetlig kontroll av anlegget og det må påregnes behov for utbedringer.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har i all hovedsak åpent lagt elektrisk anlegg. Sikringsskap i entre med hovedsakelig porselenssikringer, noen automater.

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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført delvis på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i begge etasjer. Brannslukker i boligen.

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

Ukjent

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Drenering

Ukjent alder og løsning for drenering, men er av eldre dato,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent oppbygging av fundamentering og grunnmur. Noen mindre avskalinger på grunnmur, ellers helhetlig.



Eksempel på avskaling på grunnmuren.

! TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Det er varierende terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er stedvis svakt fall på terreng mot bygget.

Usikker vannhåndtering ved kjellerinngang.

Det er fall på terreng mot garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Der hvor det er mulig bør det etableres fall på terreng bort fra bygget.
Der hvor dette ikke er mulig må det sørges for et godt drenerende sjikt før grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger fra byggeår. Privat vann fra brønn på egen tomt. Det har blitt tatt jevnlig vannprøver inn ti for ca. 15 år siden. Det var ingen avvik på kvaliteten den gang.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ikke dokumentasjon av vannkvalitet av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Privat kloakkanegg fra byggeår. Eksakt løsning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget har passert godt over halvparten av forventet brukstid.
Hvis åa blir stor og vann står over jorden har det skjedd at det har blitt tilbakeslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes at behov for tiltak kan oppstå. Ved tiltak så er dette søknadspliktig og det kan i den forbindelse bli gitt pålegg fra kommunen.

Oljetank

Oljetank fra byggeår plassert under veranda ved entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra 1.1.20 ble det forbudt å fyre med fossilt brennstoff i Norge.

Forurensing fra nedgravde oljetanker kan medføre store skader både på egen og andres eiendom. Huseier vil være ansvarlig dersom slike forhold inntreffer.

Det er ukjent tilstand og innhold på tanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fra både offentlige og sentrale myndigheter anbefales det sterkt at nedgravde oljetanker som ikke er i bruk graves opp, saneres og fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)				
Sokkeletasje	82			82			82
1. etasje	88			88	49		88
SUM	170				49		170
SUM BRA	170						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Trapperom , Kjellerstue , Vaskekjeller, Fyrrom , Bod 1, Bod 2, Garasje		
1. etasje	Bad , Kjøkken , Toalettrom , Entré , Gang , Stue , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

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	111	59

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2024	Anders Austad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3419 VÅLER	86	25		0	134243.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gravbergsvegen 4249

Hjemmelshaver

Myrvold Kjell Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom Høgsjøberget og Gravberget i et området hovedsakelig bestående av skogsarealer, landbruksarealer og noe spredt bebyggelse. Til Våler, som er kommunesentrum, er det ca. 43 km.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen med avkjøring fra Gravbergsvegen.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

For beskrivelse av tomt henvises det til landbrukstakst.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2001	Gave

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/IB5068>

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