

Tilstandsrapport

📍 Rådyrvegen 3, 2030 NANNESTAD

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 27, bnr. 419

Areal (BRA): Enebolig 126 m²



Befaringsdato: 17.10.2023

Rapportdato: 18.10.2023

Oppdragsnr.: 13416-1343

Referansenummer: DI1501

Autorisert foretak: Rett-Takst AS

Vår ref: Takstingeniør Kjell-
Arne Hagen



Gyldig rapport
18.10.2023

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.

Rett-Takst As



Rapportansvarlig



Kjell-Arne Hagen
Uavhengig Takstingeniør
hagen@retttakst.no
913 75 920

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

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Frittstående enebolig oppført i 1964 med integrert garasje i kjelleren. Bygget er med det ca. 58 år gammelt og fremstår med en varierende standard med enkelte oppgraderinger utført av nåværende eier. Flere oppgraderinger/utskiftninger kan likevel påregnes med bakgrunn i bl.a. alder og forventet levetid for flere av bygningsdelene. Bygget er opprinnelig oppført i normalt gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Forøvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som gis inntrykk av. Foruten om normal bruksslitasje, ble ingen vesentlige feil eller avvik observert eller gjort kjent med for takstmann på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under en detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Boligen har ellers en praktisk planløsning med normal god utnyttelse av bruksarealet. Boligen gir generelt et normalt godt helhetsinntrykk med tanke på alder og er å anse som et attraktivt

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taket er tekket med takstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan og loft med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som anses å ha negativ innvirkning på bygningen.

Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt for å avdekke, og skifte eventuelle sprukne takstein. Vindskier og isbor bør beises/males for å forlenge levetiden. Isbord kan kles med beslag for å minimere vedlikehold.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp av stål der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre fortetting i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater/panel og utvendig kledd med malt stående trepanel. Råtesakdet kledning bør skiftes.

Takkonstruksjon:

Saltak i trekonstruksjon. Adkomst til kaldtloft via luke med stige.

Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det ble under befaringen ikke observert noen større skjevheter på den delen av takkonstruksjonen som var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Hele loftet er ikke besiktiget. Loftet er kun besiktiget fra loftsluken med de begrensninger dette medfører. Det er observert stedvis merker i undertaket.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karm i tre fra ca. 1980-tallet og eier opplyser at 2 stuevinduer er fra 1990-tallet. Trevindu i garasjen med koblet glass. Luftventil i forbindelse med flere av vinduene. Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dører:

Hvitmalt ytterdør med glassfelt. Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre fra 1980-tallet. Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse. Leddport med elektisk portåpner inn til garasjen.

Vedlikehold:

Dørene er av eldre dato og ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Balkonger og terrasser:

Delvis overbygd terrasse med adkomst fra stuen på ca. 61m². Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:
Laminat gulv og lakkert furugulv.

Beskrivelse av eiendommen

Flere endeskjøter er lagt for tett og det ble registrert glipper i enkelte skjøter.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malt panel og malt strie.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.
Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje.
På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det påregnes hakk, pløser i strie, sprekkdannelser og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:
Malt panel og takess plater.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille i betong. Deler av kjelleretasjen med støpt betong og resten har jord gulv.
Målt høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet i stuen/kjøkkenet.

Radon:
Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Pipe og ildsted:
Det har blitt utført utbedringer av pipen med glidestøp og ny feieluke i 2022 (be selger og dokumentasjon). Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort.
Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Adkomst til krypkjeller fra underetasjen.
Krypkjellere er på generelt grunnlag å anse som en risikokonstruksjon.

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen.
Rydd grunnen i kjeller for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus.
Dekk grunnen deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen.
Avrettingen bør sørge for at det blir fall mot

grunnmur eller mot en sentralt plassert renne (drensrøft) hvor vann kan få avløp. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer og rask. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforsklad 521.203.

Innvendige dører:
Hvitmalte innerdører i glatt utførelse og hvitmalte fyllingsdører med hvitmalte lister/gerikter i glatt utførelse

Vedlikehold:
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

VÅTROM

Baderommet ble pusset opp i 2010 som egeninnsats Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.
Baderommet er utstyrt med fliser på gulv og vegger, hvit glatt servantinnredning med skapseksjon, åpent dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.
Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk der smøtremembran er smurt over og ned i sluk. Det ser ikke ut til at det er brukt slukmansjett.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høyden be målt til ca. 12mm. Høyden ble målt til ca. 13mm.
Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte og det savnes en luftespalte i forbindelse med døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite fronter i profilert utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfri stål kum. Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Lys under overskap. Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje med tanke på alder. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.
Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være waterguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og et anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:
Rørøpplagg i kobber. Eier opplyser at rørøpplagget i kjeller ble skiftet i 2017. Kobberørene i kjøkkenet og kromede rør i baderommet er av eldre dato. På generelt grunnlag er dette rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør inne i boligen av plast. Avløpsrørene i kjelleren ble skiftet i 2017.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon av boligen med lufteventiler i yttervegg og i forbindelse med flere av vinduene.

Varmtvannstank:
OSO varmtvannsbereder på 198L fra 2016, plassert i krypkjeller.

Varmer:
Elektrisk oppvarming av boligen med panelovner. Gulvvarme i bad.
Varmepumpe type luft til luft, plassert på vegg i stuen.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert på vegg i gang og er utstyrt med automatsikringer.
Det er kursfortegnelse i skapet.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat fra 2019.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Eiet tomt på 836m².

Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer, prydbusker og annen beplantning.

Parkering:

Egen garasje og på egen eiendom.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Drenering:

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet kan det ikke utelukkes at dreneringen har redusert funksjon i forhold til hva som må forventes. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte forhøyede verdier i nedkant av grunnmuren og ned mot grunn.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av sparesteinsmur (betong). Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Utvendig murpuss har enkelte riss/sprekker og murpussen slipper stedvis fra underlaget. På lengre sikt vil avviket kunne gi økt risiko for frostspreng. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at innvendig utforing av kjellervegger og oppføring av kjellergulv alltid er en risikokonstruksjon som bør aktes over tid. Det er foretatt fuktsøk i vegger og gulv. Fuktsøket indikerte noe for høye verdier i nedkant på grunnmuren.

Terrengforhold:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	89	89	0
Kjeller	37	0	37
Sum	126	89	37

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

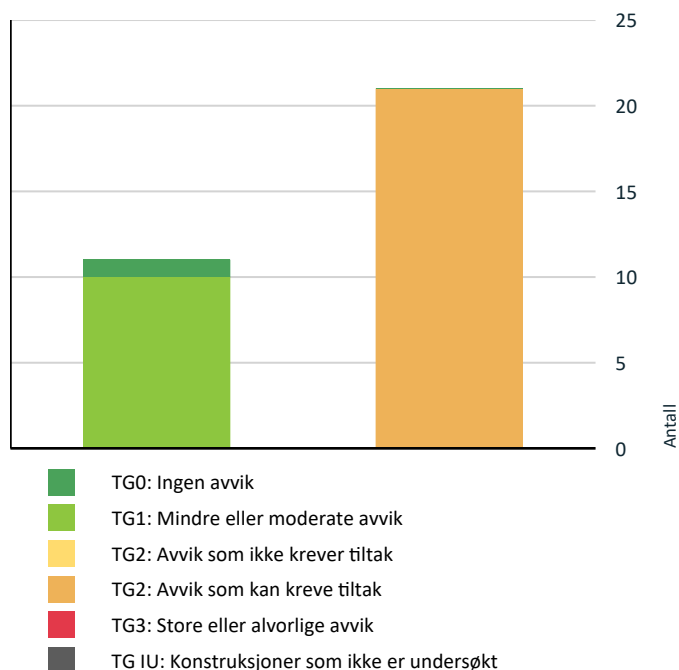
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tilbygg med bad og soverom er ikke med i tegningene og garasjen er tegnet inn som boder.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det ble registrert noe motfall på takrenner.

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble registrert merker i undertaket. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstiden.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilene til luftingen av vinduene mangler. Mindre sprekkdannelse i trevirke. Gjenstående utvendige arbeider på enkelte kjellervinduer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren fremstår utvendig vedlikeholdsetterslep der finerplaten slipper fra underlaget.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Skjøt i bæringen mellom 2 søyler har skjevheter som kan tyde på noe svikt.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Det er kun en og en halv pipesider som er synlig i 1. etasje.

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

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

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

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Ved røroppstikk i gulvet ser det ikke ut for at det er benyttet rørmansjett på rørene. I praksis har dette liten betydning, da området ikke utsettes for vann ved vanlig bruk. Dette vil kun ha betydning ved en eventuell ukontrollert vannutstrømming på badet.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt på enkelte kobberrør.

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

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

Det bør etableres bedre lufting av kjelleren/krypkjelleren.

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

Sikringsskapet er plassert på vegg i gang og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

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

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1964

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med takstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan og loft med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som anses å ha negativ innvirkning på bygningen.

Generelt:

Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt for å avdekke, og skifte eventuelle sprukne takstein. Vindskier og isbør bør beises/males for å forlenge levetiden. Isbord kan kles med beslag for å minimere vedlikehold.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløp av stål. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.

Vedlikehold:

Det anbefales å rense takrenner vår og høst for å sikre god avrenning fra takrenner, og for å forhindre fortetting i nedløpsrør.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det ble registrert noe motfall på takrenner.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført, innvendig kledd med plater/panel og utvendig kledd med malt stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Dersom huset skal etterisoleres og skifte kledning, bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overmaling bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling. Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger av panel over tid, grunnet alder.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Saltak i trekonstruksjon. Adkomst til kaldtloft via luke med stige. Takkonstruksjon og loft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Det ble under befaringen ikke observert noen større skjevheter på den delen av takkonstruksjonen som var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Hele loftet er ikke besiktiget, loftet er kun besiktiget fra loftsluken med de begrensninger dette medfører. Det er observert stedvis merker i undertaket.



Adkomst til kaldtloft via luke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det ble registrert merker i undertaket.

Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelse på den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales justering av isolasjon ev. montere avstandsplater for bedre lufting mot gesimser.

Vinduer

! TG 2

Vinduer med 2-lags isolerglass, ramme og karm i tre fra ca. 1980-tallet og eier opplyser at 2 stuevinduer er fra 1990-tallet. Trevindu i garasjen med koblet glass.

Lufteventil i forbindelse med flere av vinduene.

Hvitmalte lister/gerikter rundt vinduene i glatt utførelse.

Vedlikehold:

Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand med tanke på alder. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilene til luftingen av vinduene mangler.

Mindre sprekkdannelser i trevirke. Gjenstående utvendige arbeider på enkelte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører

TG 2

Hvitmalt ytterdør med glassfelt.

Balkong/terrassedør med isolerglass, karm og ramme i tre fra 1980-tallet.

Hvitmalte lister/gerikter rundt ytterdørene i glatt utførelse.

Leddport med elektrisk portåpner inn til garasjen.

Vedlikehold:

Dørene er av eldre dato og ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren fremstår utvendig vedlikeholdsetterslep der finerplaten slipper fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Delvis overbygd terrasse med adkomst fra stuen på ca. 61m².

Terrassen er belagt med impregnerte terrassebord og malt rekkverk.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 90cm.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Skjøt i bæringen mellom 2 søyler har skjevheter som kan tyde på noe svikt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNENDIG

Overflater

TG 2

- Innvendige gulvflater er belagt med henholdsvis:

Laminat gulv og lakkert furugulv.

Flere endeskjøter er lagt for tett og det ble registrert glipper i enkelte skjøter.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malt panel og malt strie.

Generelt normal tilstand på innvendige vegg overflater med normal bruksslitasje.

Overflater fremstår alt i alt, med normal slitasje. På bakgrunn av helhetsinntrykket, må det påregnes hakk, pløser i strie, sprekkdannelser og småskader. Det må som oftest beregnes noe overflatebehandling etter et eventuelt kjøp.

- Innvendige takflater er belagt med henholdsvis:

Malt panel og takess plater.

Generelt normal tilstand på innvendige himlinger.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i betong. Deler av kjelleretasjen med støpt betong og resten har jord gulv.

Målt høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet i stuen/kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 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

Statens strålevern, www.nrpa.no/radon. Radon målinger blir anbefalt de fleste steder for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

! TG 2

Pipeløp i huset med vedovn i stuen.

Det har blitt utført utbedringer av pipen med glidebøp og ny feieluke i 2022 (se selger og dokumentasjon).

Det er etablert ildsted i stuen. Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til. Ytterligere vurderinger er ikke gjort. Skal pipe og ildsteders tilstand og utbedringsbehov avklares må det rekvireres tilsynsrapport fra feievesenet. Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feievesen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er kun en og en halv pipesider som er synlig i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Krypkjeller

! TG 2

Adkomst til krypkjeller fra underetasjen. Krypkjellere/rom er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger.

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kjeller for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk grunnen deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Avrettingen bør sørge for at det blir fall mot grunnmur eller mot en sentralt plassert renne (drensrøft) hvor vann kan få avløp. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer og rask. Legg folien med god overlap i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforsklad 521.203.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Det bør etableres bedre lufting av kjeller/krypkjeller og legge plastfolie mot grunnen.

Innvendige dører

! TG 2

Hvitmalte innerdører i glatt utførelse og hvitmalt fyllingsdører med hvitmalt lister/gerikter i glatt utførelse

Vedlikehold:

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Manglende dokumentasjon på badet. baderommet ble pusset opp i 2010 som egeninnsats. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For en membran utgjør dette at den blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal. Iht. Byggforsk detaljblad 700.300, er normal levetid for baderom 15-25år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 2

- Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser, det ble registrert sprekkdannelser i enkelte fuger i dusjhjørne.

- Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Takess plater.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Overflater Gulv

! TG 2

Tilstandsrapport

- Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Keramiske fliser.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høyden be målt til ca. 12 mm.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert bom under enkelte fliser.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Installering av tett dusjkabinett anbefales. Dersom fliser eller fuger sprekker bør det utføres lokale tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er ett sluk på badet. Dette er beliggende i dusjen. Sluket er et plastsluk der smøtremembran er smurt over og ned i sluk. Det ser ikke ut til at det er brukt slukmansjett.



Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Ved røroppstikk i gulvet ser det ikke ut for at det er benyttet rørmansjett på rørene. I praksis har dette liten betydning, da området ikke utsettes for vann ved vanlig bruk. Dette vil kun ha betydning ved en eventuell ukontrollert vannutstrømming på badet.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Hvit glatt servantinnredning med skapseksjon, ett-greps blandebatteri, overskap, speil og speil lys.
Åpent dusjhjørne.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

! TG 2

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt vifte og det savnes en luftspalte i forbindelse med døren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Det ble boret et 73mm hull og søkt etter fukt i panel/plate (det var ingen bunnsvill) fra tilstøtende vegg i et soverom og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vek%.



Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med hvite fronter i profilert utførelse, laminat benkeplate, ett-greps blandebatteri og nedfelt rustfritt stål kum. Integriert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Lys under overskap. Ventilator over koketopp.

Innredningen vurderes til å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje med tanke på alder. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tiltak/konsekvens.

Ingen strakstiltak nødvendig, men i rom med vanninstallasjoner (oppvaskmaskin) uten sluk eller annet overløp skal det etter nye forskrifter være watguard eller lignende som enten stenger vannet eller varsler om lekkasje i kontakt med vann/fukt. Ved lekkasje fra installasjoner vil vann renne og skade tilstøtende bygningsdeler til vannet stoppes manuelt. Kjøkkenet har ingen slik installasjon og et anbefales montert selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunkt. Det samme gjelder komfyrvakt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Rørpropp i kobber. Eier opplyser at rørproppet i kjeller ble skiftet i 2017. Kobberør under kjøkkenbenken og krommede rør i baderommet er av eldre dato. På generelt grunnlag er dette rør som erfaringsmessig med tiden kan få svakheter i bend og rørskjøter.



Nyere rør i kjelleren.



Synlige rør under kjøkkenbenken.



Kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt på enkelte kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør inne i boligen av plast. Avløpsrørene i kjelleren ble skiftet i 2017.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon av boligen med lufteventiler i yttervegg og i forbindelse med flere av vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres bedre lufting av kjelleren/krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

! TG 1

OSO varmtvannsbereider på 198L fra 2016, plassert i krypkjeller.



Varmtvannsbereider på 198L.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

! TG 1

Elektrisk oppvarming av boligen med panelovner. Gulvvarme i bad. Varmepumpe type luft til luft, plassert på vegg i stuen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk anlegg

! TG 2

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.

Sikringsskapet er plassert på vegg i gang og er utstyrt med automatsikringer.

Det er kursfortegnelse i skapet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger ingen samsvarserklæring.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det har blitt utført en elkontroll av Hafslund med avsluttet sak, datert 30.06.2016.

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

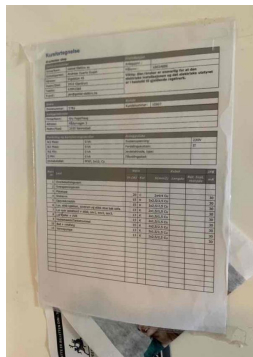
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger samsvarserklæring. Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.



Automatsikringer.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

! TG 0

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat fra 2019.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes. Antatt fundamentert til fast grunn.

Drenering

! TG 2

Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet kan det ikke utelukkes at dreneringen har redusert funksjon i forhold til hva som må forventes. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Det ble søkt etter fukt med en Protimeter, Protimeteren indikerte forhøyede verdier i nedkant av grunnmuren og ned mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur av sparesteinsmur (betong). Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Utvendig murpuss har enkelte riss/sprekker og murpussen slipper stedvis fra underlaget. På lengre sikt vil avviket kunne gi økt risiko for frostspreng.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at innvendig utføring av kjellervegger og oppføring av kjellergulv alltid er en risikokonstruksjon som bør aktes over tid. Det er foretatt fuktsøk i vegger og gulv. Fuktsøket indikerte noe for høye verdier i nedkant på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

! TG 1

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter fra grunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	89	89	0	Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Kjeller	37	0	37		Garasje , Bod , Kryperom
Sum	126	89	37		

Kommentar

Krypkjeller er ikke medregnet i arealmålingene. Kun kjeller med støpt betongdekke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tilbygg med bad og soverom er ikke med i tegningene og garasjen er tegnet inn som boder.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2023	Kjell-Arne Hagen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3036 NANNESTAD	27	419		0	836 m ²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Rådyrvegen 3							
Hjemmelshaver Fagerhaug Gry							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende med gangavstand til Nannestad sentrum med alle kommunale fasiliteter, samt alle skoletrinn inkl. videregående skole, bussforbindelse mot Lillestrøm/ Oslo/ Gardermoen. Når det gjelder idretts- og friluftaktiviteter har Nannestad et stort og variert tilbud. Romerikssåsen med sine unike friluftsområder, kun få minutter unna - flotte turløyper sommer som vinter. Det er ca 15 min til Jessheim og ca. 45 min til Oslo med bil. Oslo Lufthavn Gardermoen nåes på kun 10 min med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg til privat stikkveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 836m².
Tomten er opparbeidet med singlet gårdsplass, plenarealer, prydbusker og annen beplantning.

Parkering:
Egen garasje og på egen eiendom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
18 525	2021	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Bygningsforsikringen kan variere fra de forskjellige forsikringsselskapene.

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.

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.
- **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/personvernerklæring/

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/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/DI1501>

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