

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Enebolig



Nannestadvegen 339 , 2032 MAURA



NANNESTAD kommune



gnr. 152, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

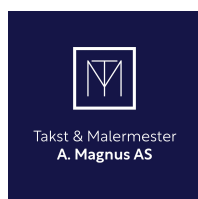
Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 22668-1009

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Utkast



Rapportansvarlig

August Magnus
Ekstern Takstingeniør
august@tmam.no
980 23 301

BMTF



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen vurderes å ha noe bruksslitasje og det ble avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak på badet i 1.etasje, drenering, råteskade i undertaket, råteskadet i etasjeskillet. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Hjemmelshaver opplyser om at det er skiftet utvendig panel og etterisolert i 2012.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1967, ca 1990 og 2012 og trevinduer med 1-lags glass i kjelleretasjen fra byggeår. Hjemmelshaver opplyser om at det er byttet vinduer på kjøkken stue og soverom også i 2012.

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør produsert i 1967 og malt balkongdør i tre produsert på slutten av 90 tallet.

Terrasse på 20 m2 med adkomst via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og tretrekkverk på 80 cm høyt.

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger en markplating under snødekket, plattingen ble ikke inspisert eller oppmålt på befaringstidspunktet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har vedovn fra midt på 90 tallet.

Hjemmelshavere opplyser om at de vet det var ettersyn av pipe en gang etter 2002. Da var det ingen avvik funnet. Det som ble sagt den gang er at det er dobbel leka pipe. Fikk beskjed om å flytte et bilde som hang over piperør i stua.

Boligen har tretrapp ned til kjelleretasjen.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er fra OSO på 198 L plassert i kjellerbod.

Sikringsskap plassert på vegg i trapp ned til kjelleretasje:

- Skrusikringer
- 6 fordelingskurser

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dreneringen er fra 1967.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er støpt fundament av betong under grunnmur.

Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Beskrivelse av eiendommen

Garasje - Byggeår: 1989

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trepanel.

Vegger og tak/himlinger bærer preg av alder- og bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger, det anbefales å ta kontakt med kommunen for å hente ut disse byggetegningene å få tilgang til originale og oppdaterte byggetegninger, som gir oversikt over boligens godkjente planløsning, arealer og eventuelle påbygg eller endringer. Dette er særlig relevant ved salg, oppussing eller ved spørsmål om bruksendring, da slike tegninger er nødvendig for å dokumentere at boligen er i samsvar med gjeldende regelverk og godkjenninger.

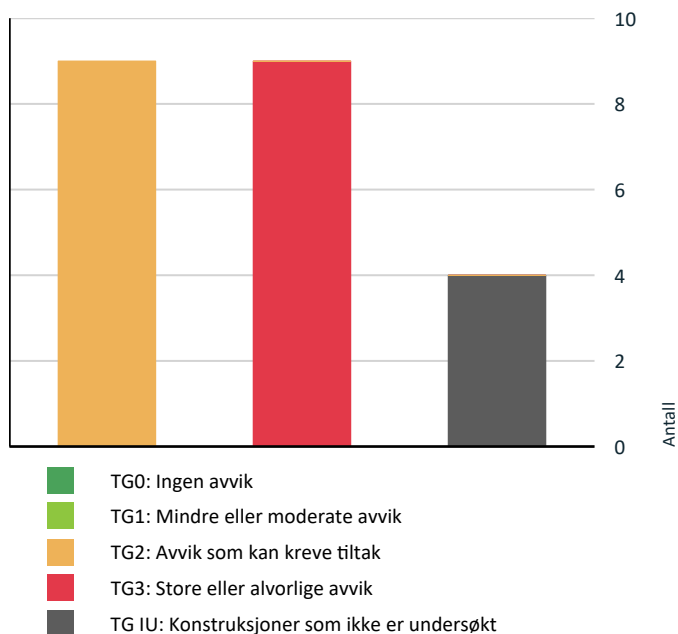
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår fra 1989.

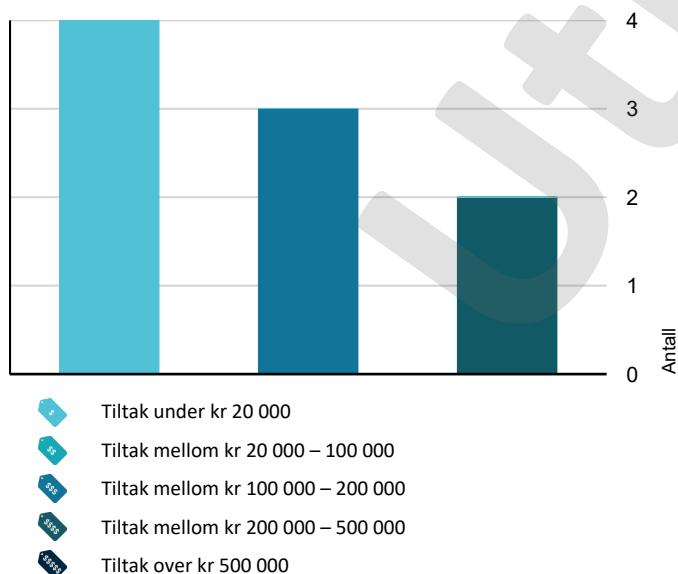
Sammendrag av boligens tilstand

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

Da boligen er et dødsbo, fremlegger det og opplyses det lite informasjon om boligen.

Ettersom boligen er et dødsbo, er det begrenset med

informasjon som kan gis om boligens tilstand og eventuelle endringer som er gjort. Selger har ikke bodd i boligen selv og har derfor lite kjennskap til hvilke oppgraderinger eller vedlikehold som kan ha blitt utført. Det betyr at det som fremlegges, baserer seg på tilgjengelige dokumenter, tidligere rapporter og det selgers eventuelt kan opplyse om. Interessenter anbefales derfor å gjøre egne undersøkelser eller innhente ytterligere dokumentasjon for å få et mer fullstendig bilde av boligen. Dette er særlig viktig for å sikre at informasjonen om boligens tilstand er så korrekt og oppdatert som mulig.

Eneboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme.

Hjemmelshavere ga muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Grunnet mye snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor

Sammendrag av boligens tilstand

en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra hjemmelshavere.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og har behov for omfattende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Grunnet mye snø og snødekket yttertak var det ikke mulig å inspisere taktekkingen, takrenner og nedløp. TGIU
Årsak: Det var mye snø og snødekket yttertak på befaringstidspunktet.
Risiko: Det kan være risiko for at det er skjulte feil eller mangler på de berørte bygningsdelene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte feil eller skader.
Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor en ny inspeksjon når forholdene tillater det.

Årstall: 1989

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål.

Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Tilstandsrapport

Det mangler snøfangere på hele yttertaket.

Årsak 1: Forholdet tilsier feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Takrenner og nedløp har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid

Årsak 2: Takrenner og nedløp har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det mangler takrenner på deler av huset, det er skadede takrenner med lekkasje, og takrenner mangler overliggere.

Årsak 3: Fravær av takrenner og overliggere, samt eksisterende skader, skyldes langvarig slitasje, manglende vedlikehold og tidligere reparasjoner som ikke har vært tilstrekkelige.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Nr. 1

Risiko: Det kan gi øker risikoen for at snø og is kan rase ned og skade personer og dyr.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av snøfangere.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere snøfangere, utført av fagperson.

Nr. 2

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Nr. 3

Risiko: Dette gir økt risiko for fuktskader på fasade, grunnmur og utvendige konstruksjoner, spesielt i perioder med mye nedbør.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller omfattende utbedring av både takrenner, nedløp og tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å montere nye takrenner der disse mangler, bytte ut skadede takrenner med lekkasje, samt ettermontere overliggere for å sikre god funksjon og hindre fremtidige skader, utført av en fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Hjemmelshaver opplyser om at det er skiftet utvendig panel og etterisolert i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Panelbord vurderes å ha mye tørrsprekker, svertesopp og slitte overflater.

Årsak 1: Forholdet har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes manglende vedlikehold.

Det mangler luftespalte under deler av ytterkledningen.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det er montert feil eller en mangel ved oppføringstidspunktet.

Ytterkledningen er montert for nærme bakkenivå.

Årsak 3: Deler av ytterkledningen står nærmere enn 10 cm fra grunn og vurderes å være montert for nærme bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Videre slitasje kan gi økt risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflate.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling av samtlige overflater

Nr. 2

Risiko: Manglende lufting bak kledningen kan gi økt risiko for råteskade/skade på kledningsbordene eller bakveggen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Nr. 3

Risiko: Dette medfører økt risiko for oppfukting og råteskader, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er fuktskjolder, saltutslag stedvis i undertaket og det er råteskade på panelbord.

Årsak: Skadene skyldes sannsynligvis langvarig fuktpåvirkning fra lekkasjer eller kondens, kombinert med dårlig ventilasjon og mangelfull drenering rundt gjennomføringer. Saltutslag indikerer at fukt har trukket gjennom materialene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko: Råteskader på panelbord kan svekke konstruksjonen betydelig, og det er stor fare for videre utvikling av mugg- og sopp-skader dersom tiltak uteblir.

Konsekvens: Forholdet kan medføre omfattende utbedringsbehov, redusert bæreevne og dårligere innelima, samt økte kostnader knyttet til vedlikehold og utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring av råteskadet panel og kontroll av hele undertaket. Det bør engasjeres fagperson for grundig gjennomgang og vurdering av nødvendige tiltak for å stanse videre skadeutvikling og sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1967, ca 1990 og 2012 og trevinduer med 1-lags glass i kjelleretasjen fra byggeår.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kjellervindu og vindu på badet har passert sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak: Vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og slitasje som tilsier alder- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør produsert i 1967 og malt balkongdør i tre produsert på slutten av 90 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren og balkongdør har stedvis slitemerker på overflaten, noe som er vanlig i eldre bygninger der naturlig bruk over tid setter sitt preg. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av dører.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av dører.



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 20 m² med adgang via stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og treverkverk på 80 cm høyt.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrassen visuelt vurdert.

TGIU

Årsak: Snødekket områder.

Risiko: Det kan være skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

Hjemmelshaver opplyser om at det ligger en markplattning under snødekket, plattningen ble ikke inspisert eller oppmålt på befaringstidspunktet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.

Det gjøres oppmerksom på rekkverket på terrassen har alder- og værslitasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting av panelbord.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendig tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og tak/himlinger har små merker etter gamle veggfester, bilder, små sprekker mellom tak/himling og vegg, og små slitemerker stedvis. Tak plater som har synlig skeivheter.

Årsak 1: Merker på vegger og tak/himlinger har karakter som er forenlig med eldre boliger og skyldes normal bruk og alder. Og synlig skeivhet i takplater skyldes kondens fra loftkonstruksjonen.

Gulv i boligen har slitemerker, små skader i belegget og knirk i samtlige gulv.

Årsak 2: Gulv har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det er synlig svertesopp på vegger i soverom.

Årsak 3: Svertesopp oppstår gjerne som følge av høy fuktighet og dårlig ventilasjon, ofte på steder med begrenset luftgjennomstrømming og kuldebroer. Slike forhold kan bidra til overflatevekst av muggsopp på materialer som ikke tåler langvarig fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Videre små merke kan redusere kvalitet og levetid på materialenes overflate. Skeivhetene i takplatene kan gi en risiko for at platene ikke er festet tilstrekkelig.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold og utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold/behandling eller utskifting av en fagperson.

Nr. 2

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller vedlikehold av overflater.

Nr. 3

Risiko: Svertesopp kan medføre helsemessige ulemper for beboere, som allergiske reaksjoner eller irritasjon i luftveiene, og kan også svekke materialenes overflate og utseende over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for fjerning av sopp, forbedring av ventilasjon og eventuelle bygningsmessige tiltak for å hindre tilbakefall. I noen tilfeller kan det være nødvendig med utskifting av skadede materialer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne svertesopp med egnet rengjøringsmiddel, sikre tilstrekkelig ventilasjon og vurdere om det er behov for utbedring av konstruksjonen for å redusere fuktproblematikken. Ved omfattende skade bør fagperson kontaktes for videre utredning og tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



På befaringstidspunktet ble det avdekket råteskade i bjelkelaget ved inspeksjon av kjelleretasjen, alle gulv har skeivheter og det ble målt forhøyde fuktverdier i samtlige tak/himlinger.

Årsak: Langvarig fuktpåvirkning har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble utført målinger på vegger, tak/himlinger eller gulv med krysslaser eller vater på befaringstidspunktet. Det er kun gjort en visuell inspeksjon der det avdekkes synlig skeivheter i tak/himlinger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Nye bjelker må settes inn.
- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Risiko: Råteskader kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn fra midt på 90 tallet.

Men selv om skorsteinen og vedovnen ikke viser synlige tegn til skader ved visuell inspeksjon, er det viktig å merke seg at manglende opplysninger og dokumentasjon på tilsyn gjør det vanskelig å fastslå skorsteinens faktiske tilstand. Uten dokumentasjon på regelmessig kontroll, feiing eller vedlikehold, kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler. Dette gjelder spesielt for eldre skorsteiner, hvor slitasje, sprekker eller andre avvik kan utvikle seg over tid uten at det nødvendigvis er synlig utvendig. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tilsyn og eventuelle reparasjoner. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres en grundigere kontroll av skorsteinen av kvalifisert fagperson, for eksempel en sertifisert feier. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil og sikre at skorsteinen er trygg og i forskriftsmessig stand før videre bruk eller salg. Regelmessig tilsyn og vedlikehold er avgjørende for å forebygge brannfare og sikre god trekk og funksjon.

Hjemmelshavere opplyser om at de vet det var ettersyn av pipe en gang etter 2002. Da var det ingen avvik funnet. Det som ble sagt den gang er at det er dobbel leka pipe. Fikk beskjed om å flytte et bilde som hang over piperør i stua.

Vurdering av avvik:

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

Skorsteinen og vedovnene er fra byggeår.

Årsak: Skorsteinen og vedovnene har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Risiko: Ved manglete dokumentasjon eller tilsyn kan det gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å innhente dokumentasjon på tilsyn og utført vedlikehold for å sikre trygg bruk. Regelmessig kontroll og feiing bør gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten og opprettholde god funksjon over tid.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

På befaringstidspunktet ble det ikke boret hull for å måle fukt i yttervegg mot terreng, grunnet at det ble fuktsøkt direkte på betongvegger og betonggulv. Denne metoden gir en indikasjon på fuktnivået uten å skade konstruksjonen, og er spesielt hensiktsmessig ved betongkonstruksjoner hvor direkte måling på overflaten gir pålitelige resultater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppfjort tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det ble utført fuktsøk på tilfeldig utvalgte steder på betonggulvet og yttervegger i kjellerboder hvor det avdekkes forhøyde fuktverdier, det er synlig saltutslag, synlig fukt og råteskade i etasjeskillet.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn og at det er dreneringsvikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Andre tiltak:
 - Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
 - Påviste skader må utbedres.
 - Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
 - Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp ned til kjelleretasjen.

Trapper er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på befaringstidspunktet.

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

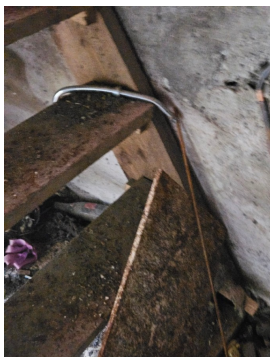
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at trappen er ikke festet tilstrekkelige, den er bratt og den mangler rekkverk og håndrekke. Dette kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Det anbefales å montere rekkverk og håndrekke for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende forskrifter.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører til soverommet vurderes å ha bruksslitasje, det er merker på lister og på døroverflatene.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk og naturlig slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av døren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av døren.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere oppgradering eller vedlikehold av badet, utført av en fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom til badet for å måle fukt i bunnsvill.

Årsak: Hullboring vurderes som unødvendig da det ble avdekket strakstiltak eller alvorlig avvik på badet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Risiko: Det gir økt risiko for skjult feil som ikke ble avdekket på befaringsdagspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skjulte feil i veggkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Utekranen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen da det er vinter og minusgrader ut.

Årsak: Kan ikke funksjonstestes grunnet vinter og minusgrader.

Risiko: Det kan være risiko for at utekran har skjulte feil eller mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av utekran.

Anbefalt tiltak: Det anbefales at utekranen funksjonstestes ved første anledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe korrosjon (irr) på kobberrør i kjelleretasjen og noe av røroppheng er fra byggeår.

Årsak 1: Rør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid og manglede isolering av rørene.

Det er noe rust på stoppekranen.

Årsak 2: Forholdet har karakter som tilsier at det har vært eller er fukt påvirkning i tilstøtende konstruksjoner (fra grunn).

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Nr. 1

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

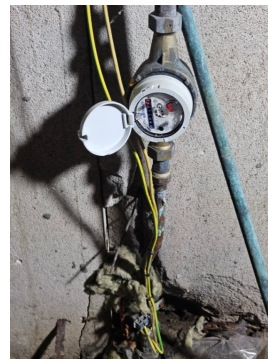
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting.

Nr. 2

Risiko: Rust kan gi økt risiko for skader på rør og lekkasjer hvis fuktpåvirkning vedvarer.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke stoppekranen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Det er mye rust på soilrør og det mangler luke foran stakeluke.

Årsak: Manglende luke foran stakeluke gjør det vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, og langvarig fuktpåvirkning har bidratt til oppstått rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Risiko: Rust og manglende luke kan føre til økt fare for lekkasjer og tett avløp, samt at eventuelle skader kan bli vanskeligere å oppdage og utbedre.

Konsekvens: Tilstanden kan medføre omfattende reparasjonsbehov eller utskifting av deler av rørsystemet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få montert luke foran stakeluke og å vurdere utskifting eller utbedring av rustutsatte soilrør etter nærmere inspeksjon av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens.
- Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Risiko: Det kan gi risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.
- Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.
- Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



! TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet. Det er derfor ikke kjent om disse fungerer som forutsatt, hjemmelshaver melder ingen avvik. TGIU
Årsak: Funksjonstesten av varmesentraler er ikke ett krav i Avhengighetsloven.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler ved anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke anleggene nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.

Tilstandsrapport

! TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra OSO på 198 L plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 1: Varmtvannsbereder har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Varmtvannsberederen har rust på undersiden, buller i overflaten og synlig termiske merker.

Årsak 2: Forholdet har en karakter som tilsier at berederen har vært utsatt for varmebelastning over tid, noe som kan svekke materialet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Nr. 1 og 2

Risiko: Dette gir økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berederen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vegg i trapp ned til kjelleretasje:

- Skrusikringer
- 6 fordelingskurser

Hjemmelshaver opplyser om at inntakstrømmen ble lagt i bakken sommeren 2012.

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.

1967 Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på el-tilsyn, da hjemmelshaver ikke har mottatt dette fra utbygger når han kjøpte boligen. Det anbefales å kontakte utbygger for å kreve

Tilstandsrapport

samsvarserklæring som skal foreligge som dokumentasjon for anlegget. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at elektriske installasjoner eller andre tekniske arbeider er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette dokumentet skal utstedes av den ansvarlige entreprenøren eller håndverkeren, og det er viktig for å dokumentere at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller sikkerhetskravene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det gjøres oppmerksom på at det ikke fremlegges samsvarserklæring på boliginstallasjoner.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det gjøres oppmerksom på at det ikke fremlegges samsvarserklæring på boliginstallasjoner.
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 Det fremlegges ikke dokumentasjon på utført el-kontroll av det elektriske anlegget.
Årsak: Over 5 år siden el-tilsynet hadde kontroll eller aldri utført el-kontroll.
Risiko: Gir økt risiko at det kan være feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av anlegget.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få utført utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Hjemmelshaver melder ingen avvik da dette er ett dødsbo fremlegges det ingen dokumentasjon på oppføringen av det elektriske anlegget.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Hjemmelshaver melder ingen avvik da dette er ett dødsbo fremlegges det ingen dokumentasjon på oppføringen av det elektriske anlegget.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

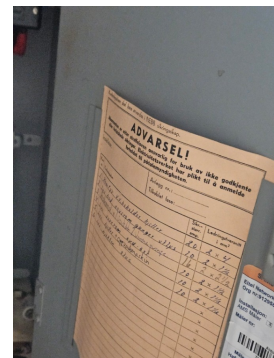
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere en kontroll av anlegget, utført av en registrert elektroinstallatør, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1967.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det ble målt noe høye fuktverdier i kjelleretasjen, det er synlig saltutslag og fukt på vegger og gulv.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier dreneringsvik eller manglende drenering og at det ikke ligger tettesjikt (plast) til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er støpt fundament av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er riss og sprekkedalenes på grunnmur og grunnmur er fra 1965.
Årsak: Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Relativ flatt terreng med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen.

Grunnet mye snø på befaringsdagen ble ikke terrenget visuelt vurdert.

Årsak: Snødekket områder og terrassers konstruksjoner

Risiko: Det kan være risiko for skjulte skader eller vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak som vedlikehold

Anbefalt tiltak: Det anbefales at en fagperson gjennomfører en ekstra inspeksjon når forholdene tillater det.



! TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen, boligen er oppført i 1967 og landsdekkende søknadsplikt ble innført etter 1965. Det betyr at det kan være utført arbeid før denne datoen som ikke er dokumentert eller godkjent etter dagens standard, og kjøper bør være oppmerksom på at dette kan medføre utfordringer ved senere ombygging eller ved salg. Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare godkjenningsstatus og eventuelle tiltak som må gjennomføres for å oppfylle gjeldende regelverk.

Innvendig rekkverk og håndreke i trapp er ikke i.h.t gjeldene forskrifter.

Utvendig rekkverkshøyde er ikke tilstrekkelig. Dette innebærer at dagens rekkverk ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, og det anbefales å øke høyden for å ivareta sikkerheten. Manglende rekkverkshøyde kan utgjøre en risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre. For å sikre trygg bruk av utearealet og oppfylle kravene til sikkerhet, bør det gjennomføres nødvendige tiltak for å oppgradere rekkverket til gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen før videre bruk.



Tilstandsrapport

GARASJE

Byggeår

1989

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

INNENDIG

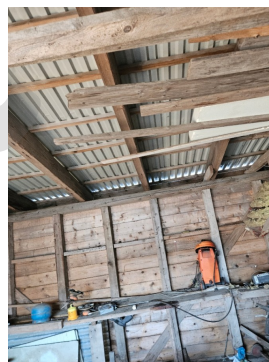
Overflater

Beskrivelse

Veggene har trepanel.

Vegger og tak/himlinger bærer preg av alder- og bruksslitasje.

Garasjen er en sekundærbygging og er ikke satt tilstandsgrad på kun beskrevet, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering anbefales det å utføre ytterligere undersøker av en fagperson.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade, skeivheter og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på fordi på dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

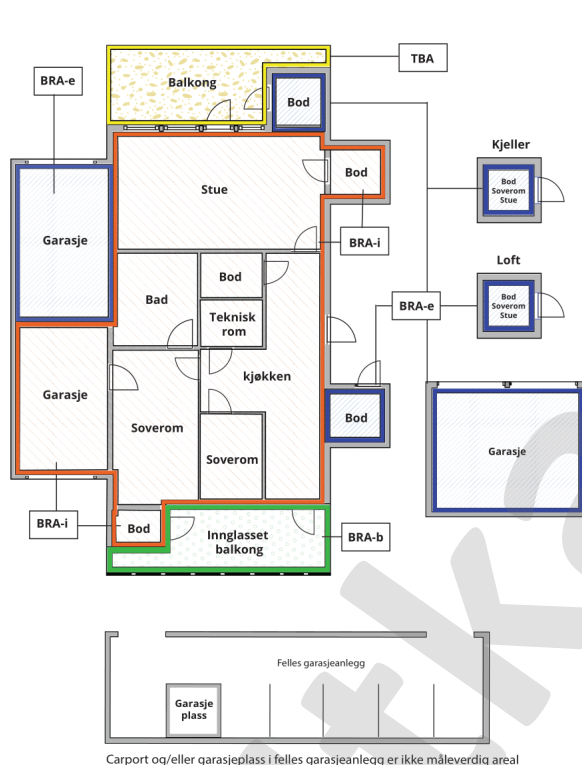
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83			83	20
Kjeller	74			74	
SUM	157				20
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

BRA-i: 157 m²

1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 bad, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3 og kjellerbod 4.

BRA-e: 30 m²

1.etasje: Garasje med bod.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 187 m².

1.etasje: Entré, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 bad, stue og kjøkken.

Kjelleretasje: Kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3 og kjellerbod 4.

1.etasje: Garasje med bod.

TBA: 20 m².

1.etasje: Terrasse.

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.31 m.

Målt takhøyde i kjelleretasje fra 1.96 m - 2.27 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenhetene.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Grunnet snø på befaringstidspunktet, vanskeliggjør arealmålene på terrassen, noe avvik kan forkomne. Det anbefales å måle opp terrassen på nytt når forholdene tillater det, for å sikre mest mulig nøyaktig arealberegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger, det anbefales å ta kontakt med kommunen for å hente ut disse byggetegningen å få tilgang til originale og oppdaterte byggetegninger, som gir oversikt over boligens godkjente planløsning, arealer og eventuelle påbygg eller endringer. Dette er særlig relevant ved salg, oppussing eller ved spørsmål om bruksendring, da slike tegninger er nødvendig for å dokumentere at boligen er i samsvar med gjeldende regelverk og godkjenninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: 30 m2
1.etasje: Garasje med bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår fra 1989.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Morten Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	152	38		0	1319.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nannestadvegen 339

Hjemmelshaver

Bjerkestuen Per Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nannestadvegen 339 ligger i Nannestad kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Id KP2018-2035: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver opplyser om at det er tinglyste veiretten gjelder kun over tomten til Nannestadvegen 339. Gård- og bruksnummer 152/38, Nannestadvegen 341 (nabo) har vegrett over eiendommen for å komme til sin eiendom.

Byggemåte

Enebolig på 1 plan og kjelleretasje oppført i 1967. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, grunnmur i støpt betong, trebindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel isolert etter eldre krav, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

Oppvarming

Eneboligen blir oppvarmet av peisovn og varmepumpe på stue.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Plantegning	10.03.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på skønadsstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.