

Tilstandsrapport

📍 Fåmyrsrøet 11 B, 2030 NANNESTAD

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 7, bnr. 102, snr. 2

Areal (BRA): Tomannsbolig 231 m²



Befaringsdato: 26.11.2023

Rapportdato: 03.12.2023

Oppdragsnr.: 10836-1254

Referansenummer: XS3977

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Aarvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veletablert firma som ble startet for 40 år siden.

18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

Jobbet som takstmann, i 32 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Meget god tilstand innvendig og utvendig. Normal bruksslitasje.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Loftetasje hoveddel	23	21	2	
2. Etasje hoveddel	70	66	4	
1. Etasje hoveddel	76	39	37	
U. Etasje hoveddel	15	8	7	
U.Etasje utleiedel	47	47	0	
Sum	231	181	50	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

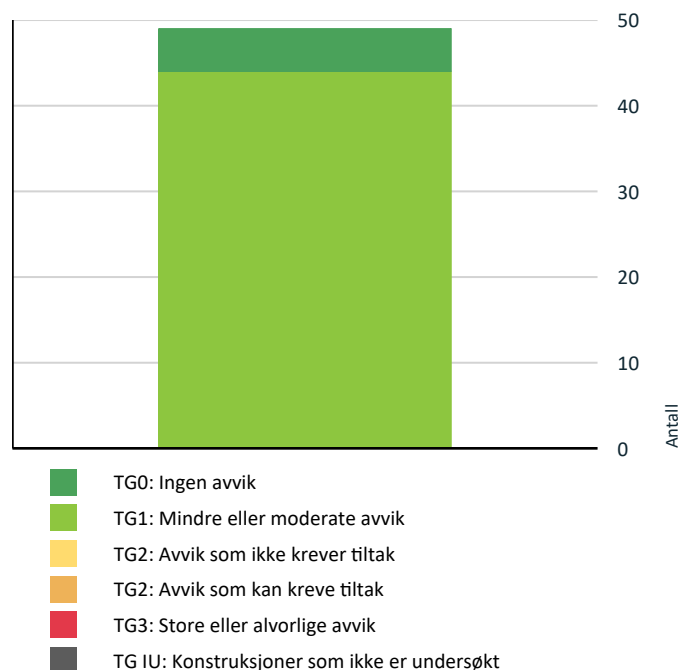
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boder på loft er omgjort til loftstue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2020

Anvendelse

Bolig med utleiedel.

Standard

Meget god standard innvendig og utvendig.

Vedlikehold

Meget godt vedlikeholdt innvendig og utvendig.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå.

! TG 1 Nedløp og beslag

! TG 1 Veggkonstruksjon

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

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Nye isolerglassvinduer og balkongdør.

! TG 1 Dører

Malt hovedytterdør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse 12 m2.

! TG 1 Utvendige trapper

Trykkimpregnert/ malte trapper.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Innbygget dobbelgarasje. Leddet garasjeport. Automatisk portåpner. El-billader.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Ved utleie av deler av boligen er det krav om å fremlegge radonmålinger. Det er ikke krav om at dokumentasjon for måling skal registreres hos myndighetene, men utleier må kunne fremvise dokumentasjon både til leietaker og tilsynsmyndigheten på at utleieboligen er radonmålt, og at målerverdiene ligger innenfor det som er tillatt. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ i oppholdsrom. Tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

! TG 1 Pipe og ildsted

Ståpipe.

! TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har malte flater og fliser. Drenering er 3 år gammel. Det foreligger 5 års garanti på arbeidene. Det er derfor ikke utført hulltaking.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med innsvingbare dører. Vegghengt klosett. Formstøpt servant. Ett-greps kran. Laminat skapinnredning med to skuffer. Opplegg for vaskemaskin.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

U.ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrolløk med fuktmåler på fliser på vegger i våtsone. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Kontrollerklæringer.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med innsvingbare dører. Vegghengt klosett. Formstøpt servant. Ett-greps kran. Laminat skapinnredning. Speilskap med lys.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrolløk med fuktmåler på fliser på vegger i våtsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
Kontrollerklæringer.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Dusjhjørne med innsvingbare dører. Vegghengt klosett. Formstøpt servant. Ett-greps kran. Laminat skapinnredning. Speilskap med lys. Boblebadekar.

Ikea laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Ventilator. Integrert ovn, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Frittstående kjøl/frys. Waterguard/ magnetventil. Åpen løsning mot stue.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt, og det er derfor ikke foretatt hulltaking mot våtsone i tilliggende veggkonstruksjon. Det ble imidlertid foretatt kontrolløk med fuktmåler på fliser på vegger i våtsonen. Målingene viste ingen forhøyde fuktverdier i skjult veggkonstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea laminat skapinnredning med slette fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Benkelys. Ventilator. Integrert ovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøl/frys og induksjonstopp. Waterguard/ magnetventil.

1. ETASJE HOVEDDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.ETASJE UTEIEDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

U.ETASJE UTEIEDEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE HOVEDDEL > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

WC: Vegghengt klosett. Servant. Ett-greps kran.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

2x 200 liter VVB.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Oppvarming med varmekabler og elektriske panelovner.

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 oppdatert? (årstall)
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i hver etasje. 6 kg pulverapparat.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

! TG 1 Drenering

Dreneringen er fra 2020.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt armert betong.

! TG 0 Terrengforhold

Sprengstein. Planenert på to plan.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2020.
Offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger av
plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2020. Offentlig
vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftetasje hoveddel	23	21	2	Loftstue	Teknisk rom
2. Etasje hoveddel	70	66	4	Stue , Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2	Teknisk rom med sjakt
1. Etasje hoveddel	76	39	37	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken	Garasje , Bod , Teknisk rom , Teknisk rom
U. Etasje hoveddel	15	8	7	Trapperom	Bod
U.Etasje utleiedel	47	47	0	Gang , Kjellerstue , Bad/vaskerom , Soverom , Stue/kjøkken	
Sum	231	181	50		

Kommentar

Markterrasse på bakkeplan. Balkong 1.etasje: 11,5 m2, med trapp til markterrasse. Takterrasse: 12 m2. Takøyder fra 2,30-2,40 m. Innbygget dobbelgarasje. Leddet garasjeport. Automatisk portåpner. El-billader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boder på loft er omgjort til loftstue.

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
26.11.2023	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Bjørn Kaiser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3036 NANNESTAD	7	102		2	0 m ²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse

Fåmyrsrøet 11 B

Hjemmelshaver

Kcp AS

Boligselskap

Sameiet Fåmyrsrøet 11

Eierandel

1 / 2

Forretningsfører

Kun to seksjoner i sameiet.
Ikke krav om forretningsfører.

Felles formue

Kr. 0

Felles gjeld:

Kr. 0

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i rolige og barnevennlige omgivelser, ca. 6,2 km sørvest for Teigebyen sentrum av Nannestad kommune. Nærhet til skoler, butikker, barnehager og offentlig kommunikasjon. Samtidig er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder, så vel som Oslo Lufthavn. Eiendommen grenser mot Romeriksåsen, og her finnes flotte, oppmerkede skiløyper vinterstid og rikelig med turstier om sommeren. Innover i marka er det flere vann med muligheter for bading og fiske. Elva Leira og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere fine badeplasser som er meget populære. Nannestad skisenter, Åslia med gode alpinmuligheter. Dagligvarehandelen på Kiwi eller Rema 1000. Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Rustadsaga, som ligger ca. 310 meter unna. Med bil fra Nannestad tar det ca. 12 min til Oslo lufthavn, 16 min til Jessheim, 32 min til Strømmen og 39 min til Oslo S.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til bolig.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet. Terrasser på flere plan.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ingen opplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	17.12.2019		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	12.11.2020		Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	02.12.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS3977>

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

Andre bilder



Kontroll av fall på gulv på bad i utleiedel.



Kontroll av fall på gulv på bad i utleiedel.



Kontroll av fall på gulv på bad i utleiedel.



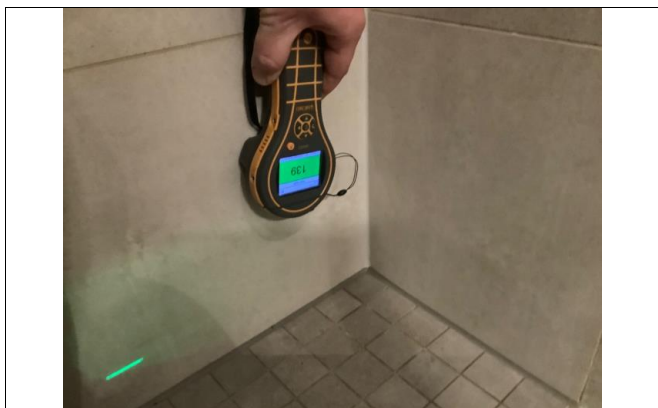
Kontroll av sluk på bad utleiedel.



Kontrollsjøk med fuktmåler bad utleiedel.



Kontrollsjøk med fuktmåler bad utleiedel.



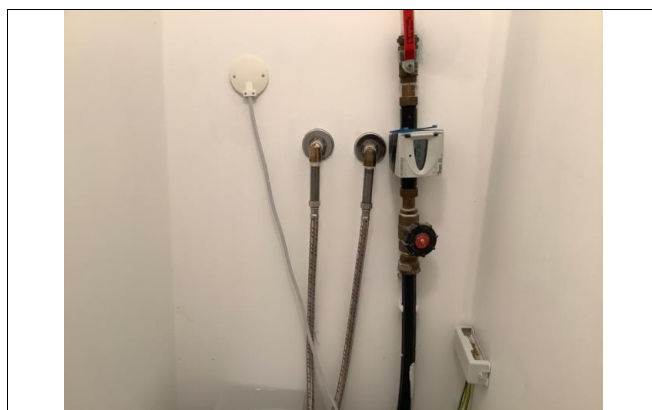
Kontroll søk med fuktmåler bad utleiedel.



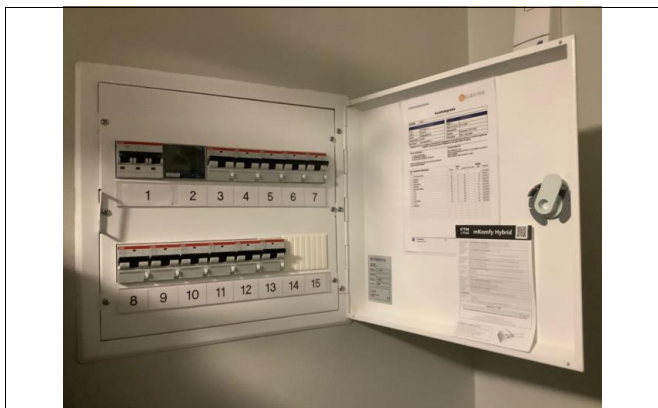
Rørskap utleiedel.



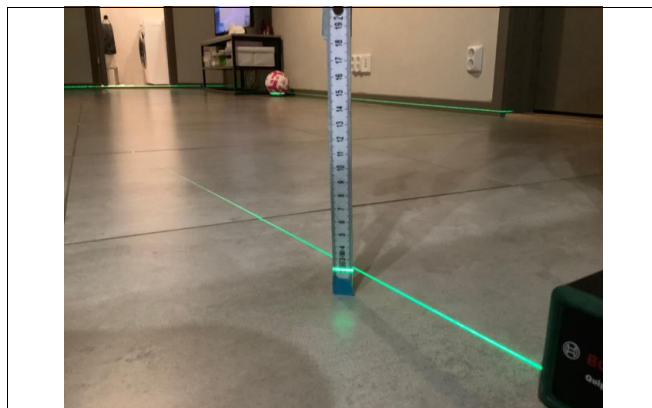
VVB utleiedel.



Stoppekran og vanmåler.



Sikringsskap utleiedel.



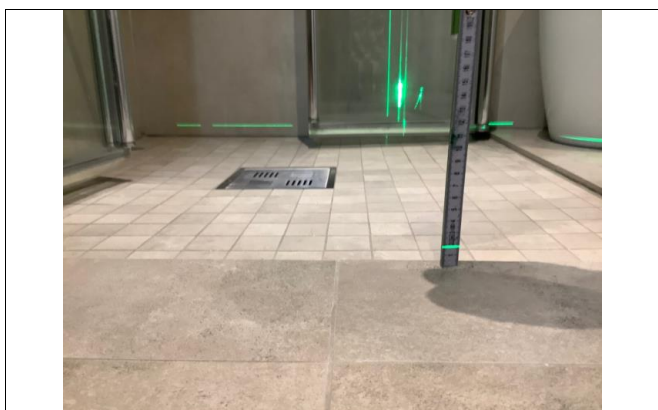
Skjevhetsskontroll på gulv i utleiedel.



Skjevhetkontroll på gulv i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 1 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 1 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 1 i hoveddel.



Kontroll av sluk på bad 1 i hoveddel.



Kontroll søk med fuktmåler på bad 1 i hoveddel.



Kontrolløk med fuktmåler på bad 1 i hoveddel.



Kontrolløk med fuktmåler på bad 1 i hoveddel.



Kontrolløk med fuktmåler på bad 1 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 2 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 2 i hoveddel.



Kontroll av fall på gulv på bad 2 i hoveddel.



Kontroll av sluk på bad 2 i hoveddel.



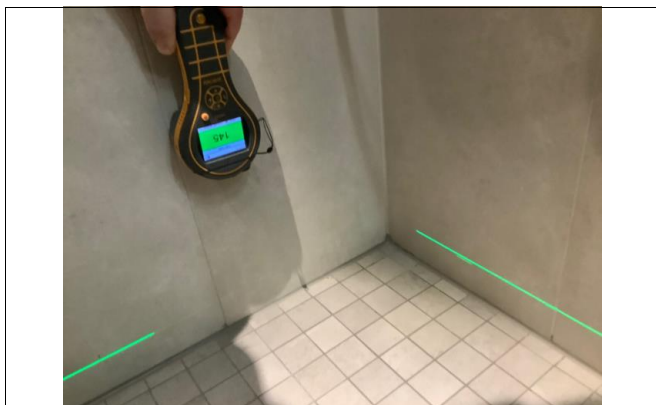
Kontrollseek med fuktmåler bad 2 i hoveddel.



Kontrollseek med fuktmåler bad 2 i hoveddel.



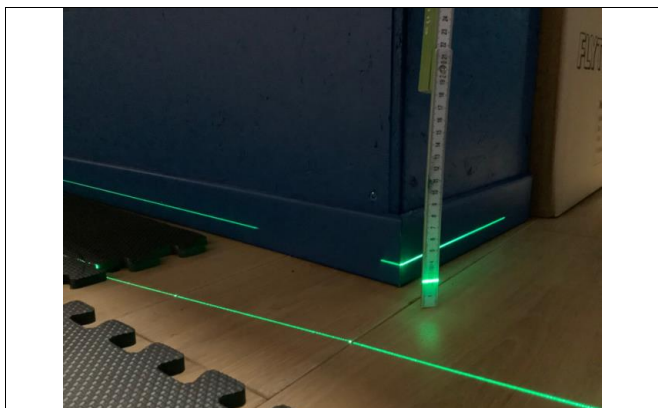
Kontrollseek med fuktmåler bad 2 i hoveddel.



Kontrollseek med fuktmåler bad 2 i hoveddel.



Skjevhetsskontroll på gulv i hoveddel.



Skjevhetkontroll på gulv i hoveddel.



Rørskap hoveddel



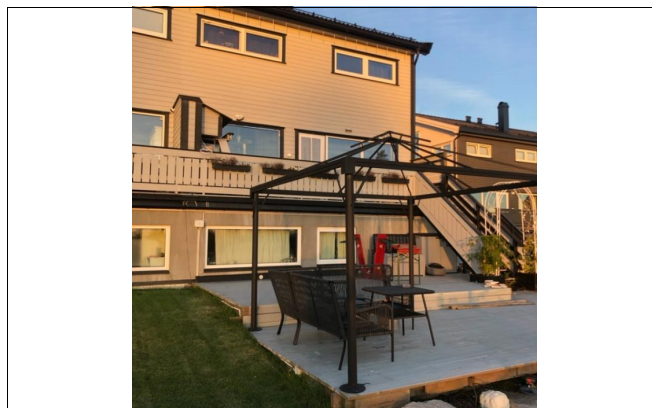
VVB hoveddel.



Sikringsskap hoveddel.



Fåmyrsrøet 11 B. Fasade og terrasser.



Fåmyrsrøet 11 B. Fasade og terrasser.



Fåmyrsrøet 11 B. Fasade og terrasser.