



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vålaugsvegen 147 , 2032 MAURA

 NANNESTAD kommune

 # gnr. 124, bnr. 31, snr. 21

**Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22668-1020

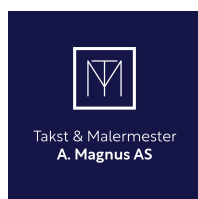
Referansenummer: RI5982

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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

Leiligheten vurderes å være i grei stand, med noe vedlikeholdsbehov på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på 12 m2 med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkeverk med rekkeverkshøyde på 1 m.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Høiax varmtvannsbereder er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Sikringskap plassert på vegg i gang.  
Automatsikringer og jordfeilbryter  
14 fordelingskurser

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi 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. Men boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere 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).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen. Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

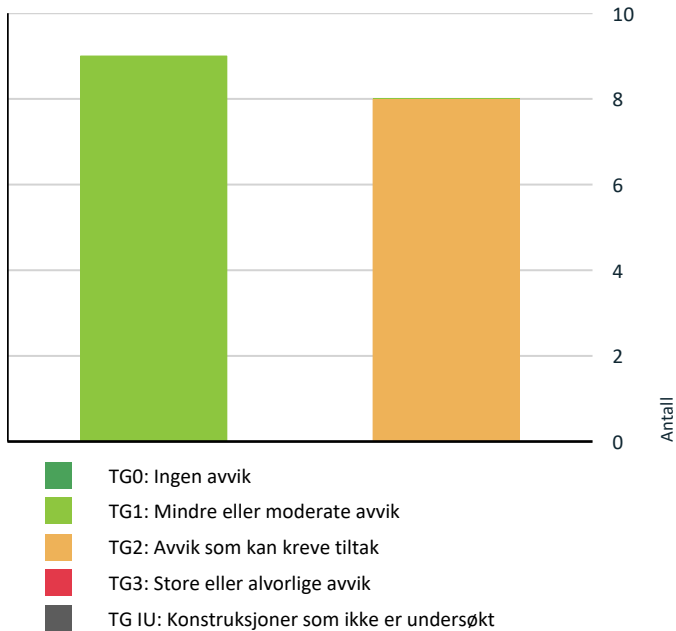
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten 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 er 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

Selger ga skriftlig og 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. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

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.

Oppdraget er et salg via fullmektig og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje samt subber litt i karm.

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong- og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er noen små merker på nedre del av ytterdørene.

Årsak: Balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

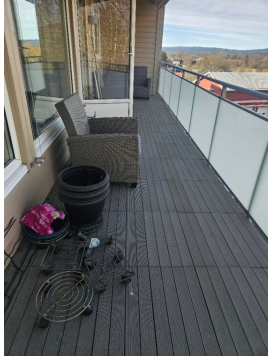
- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, 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 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong på 12 m<sup>2</sup> med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1 m.

Det gjøres oppmerksom på at betongdekket på terrassen er belagt med klink-terrassebord, noe som vanskeliggjør inspeksjon av selve dekket.

Det anbefales å inspisere betongdekket når terrassebordene er tatt av.

TGIU



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger, tak/himlinger og gulv vurderes å ha alder- og bruksslitasje, som fuktmerker i samtlige parkettskjøter, slitemerker på overflater, samt merker etter gamle veggfester og bilder.

Årsak 1: Slitasje og merker oppstår naturlig over tid på grunn av daglig bruk, fukt og belastning på materialene. Fuktmerker i parkettskjøter kan skyldes variasjoner i innklima eller bruk av mye vann under vasking mens merker etter veggfester og bilder er typisk for rom som har vært i bruk over flere år.

Det er en sprekke under vinduet på soverommet der vinduet subber mot karmen.

Årsak 2: Sprekken og at vinduet subber mot karmen kan skyldes setninger i bygningen, bevegelser i konstruksjonen eller at vinduet er feilmontert. Over tid kan slike bevegelser føre til at vinduet kommer ut av posisjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Nr. 1

Risiko: Fuktmerker kan gi økt risiko for at det utvikle seg til større skader hvis de ikke utbedres, og slitemerker kan forverres med tiden og gi et dårligere estetisk inntrykk.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan tilstanden forverres, og det kan oppstå behov for mer omfattende reparasjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre fuktmerker og slitemerker, samt sparkle og male områder med merker etter veggfester, utført av en fagperson.

## Nr. 2

Risiko: Sprekken kan gi mulighet for trekk og redusert isolasjon, samt økt risiko for fuktinntrengning og videre skade på vinduskarmen. Vinduet kan bli vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens: Hvis problemet ikke utbedres, kan det føre til større bygningsmessige skader, dårligere inneklime og behov for omfattende reparasjon eller utskifting av vinduet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få undersøkt og utbedret sprekken og justert vinduet, eventuelt vurdere utskifting hvis dette ikke lar seg reparere. Tiltak anbefales å utføres av fagperson for å sikre varig løsning.



### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befaringstidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.



### ! TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører, ingen funksjonsavvik. Innerdører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad TG2 settes på dokumentasjonen fordi det mangler opplysninger om hvem som har utført membranarbeidet og hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon på oppføringen av baderommet.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler som ikke blir avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet om det skulle avdekkes skjult feil og mangler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

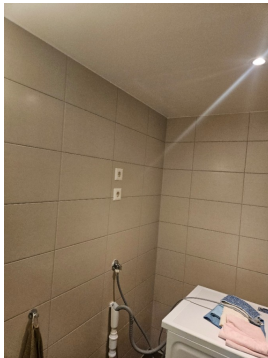
## ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonene i dusjsonen på gulvet har noe svertesopp stedvis, samt kalkutslag på enkelte flisefuger. Ellers vurderes gulvflisen å være i normalt grei stand.

Årsak 1: Svertesopp og kalkutslag oppstår gjerne som følge av høy fuktighet i dusjsonen og manglende ventilasjon over tid, samt regelmessig bruk av dusjen.

Det er bom under fliser i dusjsonen.

Årsak 2: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Svertesopp kan spre seg og føre til misfarging av fuger og silikon, og kalkutslag kan svekke fugens kvalitet. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvflisene.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke utbedres, kan det være behov for utskifting av silikon og fuger, samt ekstra rengjøring eller eventuell rehabilitering av gulvet. Dette kan medføre økte kostnader ved vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne svertesopp med egnet rengjøringsmiddel og vurdere utskifting av silikon. Kalkutslag kan fjernes med spesialmidler for flisefuger, utført av en fagperson.

Nr. 2

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

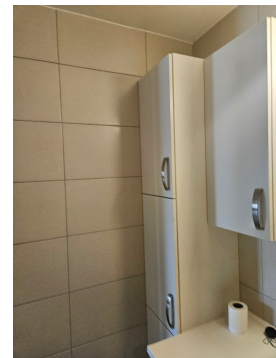
Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ved befaring ble avdekket fuktskader på fronten av servantskapet.



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Under inspeksjonen av ventilasjonen ble det avdekket at anlegget har redusert avtrekk på badet og i andre rom.

Årsak: Redusert avtrekk skyldes tilstopping i kanaler, filter som ikke er skiftet, eller slitasje på ventilasjonsaggregatet. Dette kan også oppstå hvis det har vært manglende vedlikehold over tid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Risiko: Dårlig avtrekk kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for mugg og dårlig inneluft. Det kan også redusere komforten og bidra til helseplager for beboere.

Konsekvens: Hvis problemet ikke utbedres, kan det oppstå varige skader på bygningsmaterialer, samt behov for kostbare reparasjoner. Over tid vil innemiljøet bli betydelig forringet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre grundig rengjøring av kanaler og filter, samt service på ventilasjonsaggregatet. Regelmessig vedlikehold og oppfølging vil bidra til å sikre optimal funksjon og godt innemiljø.



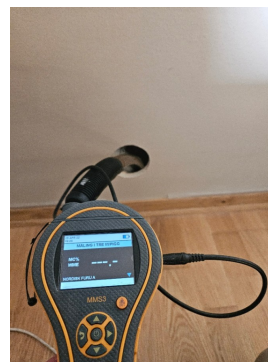
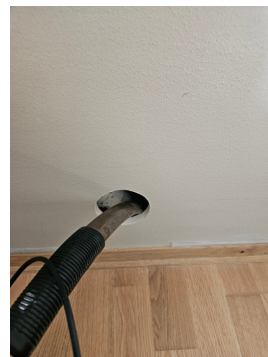
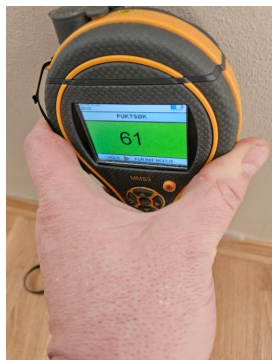
## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-%.

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



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 1: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredningen vurderes å være i grei stand på befaringsdagen, men parkettgulvet har stedvis fuktmerker etter mye bruk av vann ved vasking.

Årsak 2: Fuktmerker på parkettgulvet skyldes hyppig bruk av vann ved rengjøring, noe som over tid kan trenge ned i treverket og gi synlige merker.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

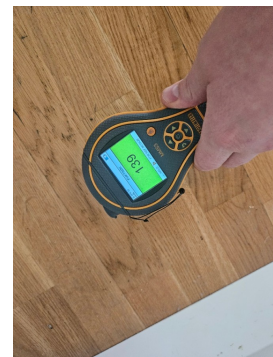
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Nr. 2

Risiko: Det kan gi økt risiko for ytterligere fuktskader, oppsprekking eller deformasjon av parketten dersom vannbruken ved vask ikke reduseres. Dette kan også føre til redusert levetid for gulvet.

Konsekvens: Ved vedvarende fuktpåvirkning kan gulvet bli misfarget og miste sin funksjon og estetiske verdi. Dette kan medføre økte vedlikeholdskostnader eller behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å bruke minimalt med vann ved rengjøring av parkettgulv, samt å tørke opp eventuelt søl umiddelbart. Eventuelle fuktmerker anbefales å følges opp, og det kan vurderes å behandle gulvet med egnet overflatebehandling for å beskytte mot fremtidig fukt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TC 2 Avtrekk

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert anlegg.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av ventilasjonsanlegget ble det avdekket redusert avtrekk fra kjøkkenventilatoren, som har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og det er en sprekke i bryteren på ventilatoren. Årsak: Redusert avtrekk skyldes sannsynligvis slitasje på ventilatoren grunnet alder og bruk, samt at sprekken i bryteren kan påvirke funksjonaliteten. Manglende vedlikehold og oppsamling av fett eller støv i ventilatoren kan også bidra til problemet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Redusert avtrekk kan føre til dårlig luftutskifting på kjøkkenet, økt fuktighet og matlukt, og kan over tid skape et miljø som fremmer mugg og bakterier. Sprekken i bryteren øker risikoen for funksjonssvikt og kan føre til at ventilatoren ikke lar seg skru av eller på ved behov.

Konsekvens: Hvis utbedring uteblir kan det oppstå permanent skade på ventilatoren, noe som kan kreve utskifting. I tillegg kan dårlig avtrekk påvirke inn klimaet negativt og føre til økte kostnader for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å gjennomføre service og rengjøring av ventilatoren, samt å reparere eller skifte ut bryteren for å sikre trygg og effektiv bruk. Vurder utskifting av ventilatoren dersom ytelsen ikke bedres etter vedlikehold.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør. Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av ventilasjonen ble det oppdaget at anlegget har redusert avtrekk på badet, i andre rom og fra kjøkkenventilatoren. Ventilatoren har dessuten passert over halvparten av sin forventede levetid, og det er en sprekke i bryteren.

Årsak: Redusert avtrekk skyldes sannsynligvis slitasje på ventilatoren grunnet alder og bruk, samt at sprekken i bryteren kan påvirke funksjonaliteten. Manglende vedlikehold og oppsamling av fett eller støv i ventilatoren kan også bidra til problemet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Redusert avtrekk kan føre til dårlig luftutskifting på kjøkkenet, økt fuktighet og matlukt, og kan over tid skape et miljø som fremmer mugg og bakterier. Sprekken i bryteren øker risikoen for funksjonssvikt og kan føre til at ventilatoren ikke lar seg skru av eller på ved behov.

Konsekvens: Hvis utbedring uteblir kan det oppstå permanent skade på ventilatoren, noe som kan kreve utskifting. I tillegg kan dårlig avtrekk påvirke innemiljøet negativt og føre til økte kostnader for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å gjennomføre service og rengjøring av ventilatoren, samt å reparere eller skifte ut bryteren for å sikre trygg og effektiv bruk. Vurder utskifting av ventilatoren dersom ytelsen ikke bedres etter vedlikehold.



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

# Tilstandsrapport



## 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 gang.  
Automatsikringer og jordfeilbryter  
14 fordelingskurser

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.  
**2013 Hjemmelshaver har lagt frem en samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.01.2015, men det foreligger ingen samsvarserklæring for selve boliginstallasjonene.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Hjemmelshaver har lagt frem en samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.01.2015**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Hjemmelshaver har lagt frem en samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.01.2015**
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 finnes ingen dokumentasjon på at det er utført el-kontroll av det elektriske anlegget.**  
**Årsak: Det er over fem år siden el-tilsynet sist hadde kontroll, eller det er aldri gjennomført el-kontroll.**  
**Risiko: Økt sannsynlighet for at det finnes feil eller mangler ved anlegget.**  
**Konsekvens: Kan føre til behov for utskifting eller utbedring av anlegget.**  
**Anbefalt tiltak: Vurder å få utført en utvidet el-kontroll av boliginstallasjonen av en registrert fagperson.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.**

### 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

# Tilstandsrapport

Ja

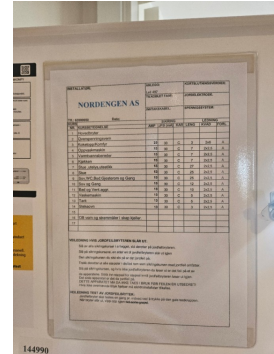
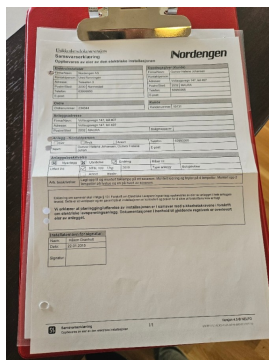
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales det å vurdere å utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

## 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.



## 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 bygningsfagkyndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi 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. Men boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere 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).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.  
Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

# Tilstandsrapport



# 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	112	5		117	12
<b>SUM</b>	<b>112</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, innredet rom, bod, wc, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Sportsbod	

### 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-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

BRA-i: 112 m<sup>2</sup>

4.etasje: Entré/gang, innredet rom, bod, toalettrom, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Underetasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 117 m<sup>2</sup>.

4.etasje: Entré/gang, innredet rom, bod, toalettrom, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 12 m<sup>2</sup>.

4.etasje: Balkong.

Målt takhøyde fra 2.20 m - 2.41 m.

Det første rommet i boligen er tegnet inn som gjesterom, men oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold, da det er 5 m<sup>2</sup> og kravet til soverom er 7 m<sup>2</sup>. Derfor omtales rommet som et innredet rom i rapporten.

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.

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.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Marianne Johansen Williams	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	124	31		21	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Vålaugsvegen 147

#### Hjemmelshaver

Johansen Gunvor Helene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vålaugsvegen 147 ligger på Maura i Nannestad kommunen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Relativt flat tomt med asfaltert vei inn til inngangspartiet og felles parkeringskjeller.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Parkering

1 stk biloppstillingsplass nr H0470. Biloppstillingsplass er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at biloppstillingsplassen ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av carporten håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner.

### Byggemåte

Boligblokk oppført i 2013, leiligheten ligger i 4.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon teknet med papp, yttervegger forblendet med plater og trepanel, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier er det primært innvending i boligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

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

### Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovern på enkle rom.

### Opplysninger fra selger

Jeg selger leiligheten for min mor som har bodd alene i denne fra september 2013 til desember 2025. Hun er nå dement og kan ikke gjøre rede for forhold ved leiligheten. Jeg har kjennskap til følgende;

1. Det har tidligere vært en vannlekkasje på taket med noe fuktighet som er kommet ned i leiligheten. Dette er utbedret av utbygger/sameie antatt 2020, og jeg er ikke kjent med at det har vært problemer med lekkasje siden.
2. Det har vært utfordringer med fall på svalgangen på utsiden av leiligheten slik at vann ble liggende inn mot yttervegg/ytterdør. Også dette er utbedret av utbygger/sameie, og det skal ikke ha vært problemer med dette siden. Ytterdør ble skiftet pga fukt.
3. Vi har under rydding i mars 2026 funnet noen få skjeggkre. Er ikke kjent med at dette har vært et problem i leiligheten tidligere. Det er i mars/april gjort tiltak for å fjerne skjeggkre med feller og skadedyrsbekjempelse (utleggelse av åte) fra Skadedyr Proffen AS 15.04.26. Iflg. skadedyrsfirmaet skal skjeggkreene forsvinne i løpet av 3- 8 uker. Vi venter på rapport derfra om kort tid.
4. Det er noen fuktskader på baderomsinnredningen høyre skap nede, midtre skapdør i høyskap og sideplate.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.04.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 funksjonsprøving 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 søknadstidspunktet.

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 fuktinnhold 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.

## Andre bilder

